

26

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

תכנית מתאר מקומית חלקית

אדמות החלה מס' ג/8923

(שינוי לתכנית מפורטת מס' משצ/4)

תקנון

הודעה על אישור תכנית מס. 4/8923
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 4/8923
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 18.6.89 אשר את התכנית.
 סמנ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

עורכי התכנית:

ארי' אבנר דרוזי = אבנר דרוזי אדריכלים

ד"ר יצחק בארץ 7, ירושלים טל: 02-5665441 פקס: 02-5617120

תה"ל = מהנדסים יועצים

ד"ר אבנר גבירול 59 תל-אביב טל: 03-6924434 פקס:

תוכן העניינים

פרק מס' 1 : כללי

- | | |
|---------------------|------|
| הוראות כלליות | .1.1 |
| פרוש מונחים | .1.2 |
| פרוש הציונים בתשריט | .1.3 |

פרק מס' 2 : מטרות התכנית ויעדיה

- | | |
|--------------|------|
| מטרות התכנית | .2.1 |
| יעדי התכנית | .2.2 |

פרק מס' 3 : אזורי התכנית

- | | |
|---|------|
| הוראות כלליות לשימושים והגבלות בניה באזורים | .3.1 |
| השימושים המותרים והגבלות הבניה באזורים | .3.2 |
| לוח החלוקה לאזורים | .3.3 |
| לוח קיבולת פיתוח מכסימלית | .3.4 |

פרק מס' 4 : דרכים

- | | |
|------------------------------|------|
| דרכים | .4.1 |
| <u>נספח</u> : חתכי דרך מנחים | .4.2 |

פרק מס' 5 : מערכות ומתקני תשתית

- | | |
|--------------------------------------|------|
| שמירת קרקע למעבר מערכות ומתקני תשתית | .5.1 |
| היתר למערכות ומתקני תשתית | .5.2 |
| ניקוז | .5.3 |
| חשמל | .5.4 |
| אספקת מים | .5.5 |
| ביוב | .5.6 |
| סילוק אשפה | .5.7 |

פרק מס' 6 : שמירת הנוף, איכות הסביבה, ארכיאולוגיה וצורת הבנינים

- | | |
|---------------------------|------|
| שמירת הנוף | .6.1 |
| שמירת איכות הסביבה | .6.2 |
| שמירת הארכיאולוגיה | .6.3 |
| עצים, נטיעות ואחזקת שטחים | .6.4 |
| שמירת צורת הבנינים | .6.5 |

פרק מס' 7: שמירת ממשק המיםפרק מס' 8: שמירת ממשק חקלאי ותיירותי

- | | |
|---|-------|
| כללי | .8.1 |
| הבטחת כיסוי צמחי בשטחי התכנית | .8.2 |
| סמכות הרשות להפעיל ולפעול בתחום השטחים בגבולות התכנית | .8.3 |
| הגבלות ואיסורים על שימוש בחומרי הדברה | .8.4 |
| שטיפות קרקע | .8.5 |
| מניעת סחף רוח | .8.6 |
| מניעת אבק | .8.7 |
| מניעת שריפות | .8.8 |
| מניעת התפשטות עשביית פרא | .8.9 |
| מניעת נברנים | .8.10 |

פרק מס' 9 ביצוע התכנית

- | | |
|-----------------------|------|
| שינויים לתכנית | .9.1 |
| רמת דיוק תשריט התכנית | .9.2 |
| הפקעות | .9.3 |
| היטל השבחה | .9.4 |
| יחס לתכניות אחרות | 9.5 |

נספח (א) ממשק מים

- | | |
|-------------------------------|----|
| שמירה על מפלסי מים | .1 |
| הפעלת מערכות מים | .2 |
| הגבלת שימוש בחומרי דשן והדברה | .3 |
| שימושים במים | .4 |
| תחזוקת המתקנים | .5 |

נספח (ב) ממשק חקלאי לשטחי חקלאות ותיירות

פרק מס' 1 - כללי

.1.1 הוראות כלליות

.1.1.1 שם התכנית

אדמות החולה - תכנית מתאר מקומית חלקית - אדמות החולה

מס' ג/8923 (שינוי לתכנית מפורטת מס' משצ4)

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

.1.1.2 מחוז: הצפון

.1.1.3 נפה: צפת

.1.1.4 גושים מלאים: 13014, 13015, 13016, 13025, 13026, 13027, 13042, 13323.

חלקי גושים:

13005	13004	13003	13002
13012	13011	13010	13007
13021	13022	13380	13441
13045	13041	13039	13033
13651	13498	13450	13442
13381	13382	13542	13652
			13023

סה"כ: 8 גושים מלאים ו250 גושים חלקיים.

.1.1.5 חלות התכנית

תכנית זו תחול על השטח אשר גבולותיו צוינו וסומנו בקו רצוף כחול כהה

על גבי תשריט התכנית.

.1.1.6 שטח התכנית: כ-33,623 דונם.

.1.1.7 בעל הקרקע:

קרן קיימת לישראל

מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל

.1.1.8 יוזמי התכנית:

מנהל התכנון - משרד הפנים

מנהל מקרקעי ישראל

קרן קיימת לישראל

משרד החקלאות

משרד התיירות

מועצה אזורית גליל עליון

מועצה אזורית מרום הגליל

מועצה אזורית מבואות חרמון

עורכי התכנית : 1.1.9

אד' אבנר דרורי - אדריכלים - זאב באכר 7 י-ם טל : 02-5665441 פקס : 02-5617120

תה"ל - מהנדסים יועצים - אבן גבירול 54 ת"א טל : 03-6924434

מסמכי התכנית 1.1.10

א. תקנון - כל התקנות וההוראות הכלולות בחוברת זו.

ב. נספח (א) - ממשק מים : נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית.

ג. נספח (ב) - שמירת ממשק לשטחי חקלאות ותיירות : נספח זה מהווה חלק

בלתי נפרד מהתכנית.

התקנון והנספחים כוללים 33 עמודים.

ד. תשריט התכנית - תשריט התכנית בקני"מ 1:10000 מהווה חלק בלתי נפרד

מהתכנית בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתשריט.

התשריט אינו מהווה מסמך לצורך מדידת שטחים וקביעת קווי גבול.

נספחים חיצוניים לתכנית 1.1.1

המסמכים המפורטים להלן בסעיף זה הינם נספחים חיצוניים לתכנית זו ואינם

מהווים חלק ממנה :

א. תכנית פיתוח לשטחי יבוש החולה ינואר 1993 (דו"ח מס' 2 : התכנית,

כרך (א) כרך (ב)).

ב. דו"ח כלכלי.

פרוש מונחים 1.2

בתכנית זו יהיה לכל המונחים שבחוק ולמונחים הבאים הפרוש שבצידם :

אזור : 1.2.1

שטח מותחם או מסומן בתשריט בצבע, בקווקו, במסגרת או בסמל,

כדי להגדיר את ההוראות של השימוש בקרקעות ובבניינים שבתחומו.

הועדה המקומית : 1.2.2

הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל עליון.

ועדת החולה : 1.2.3

ועדת ממשק קבועה בראשות יו"ר הועדה המחוזית או נציג מוסכם מטעמו, וכן נציגים

של חקלאי האזור, נציגים של הגופים האחראים על נושא המים, נציגים האחראים על נושא

המים, על איכות הסביבה וכן נציגי גופים אחרים אשר יחליט היו"ר לצרפם. הועדה תהא אחראית לפעול

ואחזקה על האתר.

חדר : 1.2.4

יחידת איכסון ב"אמצעי איכסון" שיש בה בממוצע 2 מיטות. מספר

- החדרים באמצעי איכסון יחשב לפי סה"כ מיטות מחולק בשתיים.
- 1.2.5 **כפר נופש :**
אמצעי איכסון שהומלץ ע"י משרד התיירות בדרגת כפר נופש.
- 1.2.6 **מהנדס :**
מהנדס הועדה המקומית.
- 1.2.7 **מועצות אזוריות :**
מועצה אזורית מבואות חרמון ו/או מועצה אזורית גליל עליון.
- 1.2.8 **מתקני מים וניקוז :**
מבנה עפר או בטון או שילוב ביניהם שנועד לנקז ו/או לספק מים ו/או לשלוט על מפלסי מים.
- 1.2.9 **נחל :**
ערץ זרימה של מים בין טבעי ובין מוסדר.
- 1.2.10 **סימון תאי שטח לתכנית מפורטת :**
השטחים המסומנים ברשת ריבועית של קוים אדומים או שחורים, נדרשת תכנית בנין ערים מפורטת כתנאי למתן היתרי בניה.
- 1.2.11 **קיבולת מבקרים :**
מספר מבקרים מירבי ביום שיא ביקורים, באזור או אתר המיועדים לשטחי נופש ירוקים ופתוחים מסוגים שונים.
- 1.2.12 **רשות :**
רשות ניקוז הכנרת - מנהלת הכנרת שכתובתה: צומת צמח, בנין מכבי האש, ד.ג. עמק הירדן 15132.
- 1.2.13 **שלב פיתוח (ב) :**
אזור שפיתוחו מותנה בהשלמת קטעים אחרים של התכנית.
- 1.2.14 **תכנית בינוי ופיתוח :**
תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:250 המציגה את הצבת המבנים והמתקנים השונים בכל אזור ואזור תוך מתן חוות דעת מיוחדת על שילובם האדריכלי סביבתי בנוף ובצמחיה הקיימת.
התכנית תכלול: התוויית שבילים ודרכי גישה, קביעת מגרשי חניה, קירות תמך, מסלעות, גדרות, גינון ותחנת איסוף אשפה.
לתכנית הבינוי והפיתוח יוכנו נספחים עבור ניקוז ותיעול, ביוב ואספקת מים, חשמל ותקשורת - אשר יהוו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח.

תשתית עירונית :

1.2.15

מכלול עבודות התשתית שהמועצות האזוריות חייבות בביצוען או מוסמכות לבצען על פי דין לרבות סלילת כבישים ומדרכות, ביצוע מערכות ביוב, מים, תיעול, ניקוז ותאורת רחובות.

סימונו בתשריט	הגדרת הציון
קו כחול כהה עבה רצוף	גבול התכנית
צהוב מותחם חום כהה ומסי' 1 מוקף עיגול שחור	אזור תיירות, נופש ואכסון
פסים צהובים ואפורים רחבים באלכסון ומספר מוקף עיגול שחור	אזור תיירות ומסחר
פסים צהובים וכתומים רחבים באלכסון ומספר 6 מוקף עיגול שחור	אזור לכפר נופש/שלב (א)/מסי' 6
פסים ירוקים וצהובים רחבים באלכסון, בתוך מסגרת שחורה ואות שיזורה מוקפת עיגול שחור	אזור לתכנון מפורט (א) או (ב) או (ג)
עיגול אדום מרוסק, אות (ש) ומספר 1 בצבע שחור באמצע העיגול	מוקד שרותי תיירות (ש1)
שטח התחום בקו שחור מקוטע ובתוכו עיגול אדום מרוסק, אות (ש) ומספר 2 בצבע שחור במרכז העיגול	אזור שרותי תיירות (ש2)
עיגול שחור ומספר סידורי באמצעו	מספור אזורי תיירות
מספר בתוך מסגרת מתחת לאות (מ)	מספר חדרים מקסימלי באמצעי אכסון
פסים ירוקים וצהובים רחבים באלכסון	פארק טבע ותיירות
פסים צהובים וכחולים רחבים באלכסון	אגם טבע ותיירות
ירוק כהה	פארק ויעור
פסים ירוקים באלכסון מותחם ירוק כהה + ריבוע שחור ובו האות (ח) + מספר סידורי	אזור חקלאי לממשק מיוחד
קו תכלת רציף	נחל
קו כחול רצוף	עורק ניקוז ראשי
קו כחול דק רצוף וחיצים שחורים	עורק ניקוז משני
פסים כתומים וכחולים רחבים באלכסון	אזור נופש ברצועת ניקוז ו/או נחל
קו כחול כהה מקוטע בתחום עורק ניקוז ו/או נחל (או מקביל לו)	עורקי ניקוז ו/או נחלים מותרים לשיט
קו כחול ואדום לסרוגין	מסלולי שיט סירות מנוע בגוף המים
עיגול שחור בתוך עיגול כחול כהה	מוקד שרותי שיט
ירוק בהיר ומשבצות בצבע ירוק כהה מותחם בקו שחור	אזור שמורת טבע
כתום מותחם חום	אזור למוסדות ציבור
חום	דרך קיימת או מאושרת
אדום	דרך מוצעת
פסים חומים לסרוגין	דרך שרות
פסים אדומים לסרוגין	דרך נופית פרטית

סימונו בתשריט	הגדרת הציון
פסים אדומים באלכסון לציר הדרך על רקע חום בהיר	דרך לביטול
ספרה שחורה ברבע עליון של העיגול	מספר הדרך
ספרה שחורה ברבעים ימני ושמאלי של העיגול	קו בניין מינימלי מגבול רצועת הדרך
ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול	רוחב רצועת הדרך
ריבוע שחור ומספר סידורי במרכזי	צומת דרכים בין דרך ארצית/אזורית ודרך מקומית/נופית
קווים מקבילים שחורים משני צידי דרך	גשר
קו שחור בציר המובל וקווים שחורים קצרים ניצבים	מובל שפכים ראשי
3 נקודות שחורות בסידור קמץ	אתר עתיקות מוכרז
משבצות אדומות	סימון תחום דרישה לתכנית מפורטת
קו שחור בתוספת משולשים שחורים בשוליו	גבול גוש
קו כחול מקווקו	גבול תכנית מאושרת
קו מקוטע : קו/שתי נקודות/קו בצבע שחור	גבול שטח שיפוט בין רשויות מוניציפליות

ב. טבלת שטחי האזורים – מצב קיים

אזור	שטח (דונמים)	אחוז משטח התכנית
אזור חקלאי	33,567.4	כ-100
דרך קיימת או מאושרת	14.0	(0.0012)
אזור שמורת טבע	41.6	(0.00006)
סה"כ	33,623.0	100%

ג. טבלת שטחי האזורים - מצב מוצע

אזור	שטח (דונמים)	אחוז משטח התכנית
אזור תיירות נופש ואכסון (מס' 1)	452.7	1.3
אזור תיירות ומסחר (מס' 5א)	168.8	0.5
אזור תיירות ומסחר (מס' 5ב)	15.0	(0.0004)
אזור תיירות ומסחר (מס' 8)	37.5	0.1
אזור לכפר נופש (מס' 6) שלב א'	116.0	0.3
אזור לתכנון מפורט כפר נופש (א) או (ב) או (ג)	(**)	(**)
פארק טבע ותיירות	3514.2	10.4
אגם טבע ותיירות	1237.0	3.6
פארק ויעור	1211.0	3.6
אזור נופש ברצועת ניקוז	455.9	1.3
אזור חקלאי לממשק מיוחד	24973.6	74.9
אזור שמורת טבע	41.6	(0.0012)
אזור למוסדות ציבור	20.0	(0.00006)
דרך קיימת או מאושרת	14.0	(0.0004)
דרך מוצעת	80.0	0.2
דרך נופית פרטית	277.1	0.8
דרך שרות	96.7	0.3
נחל	168.5	0.5
עורקי ניקוז ראשיים	743.4	2.2
סה"כ	33623.0	100%

* שטח עורקי ניקוז משניים כלול בשטחים החקלאיים.

(**) אזורים אלה כלולים בחישוב בשטחים המיועדים לפארק טבע ותיירות

() חלקי אחוזים - לא לסיכום

פרק מס' 2 - מטרות התכנית ויעדיה

- 2.1 מטרות התכנית**
- 2.1.1 הפחתה ומניעה של יצירת מזהמים ושיטפת מזהמים משטח התכנית לכנרת.
- 2.1.2 שימור הקרקע בתחום התכנית.
- 2.1.3 הבטחת קיום ממשק מים הדרוש להשגת מטרות התכנית בשילוב עם ממשק המים של עמק החולה ובתאום עם הצרכים והמגבלות של ממשק מי הכנרת.
- 2.1.4 שיקום, שחזור, טיפוח ושימור ערכי טבע ונוף.
- 2.1.5 ניצול כלכלי של משאבי טבע ונוף לפיתוח נופש ותיירות.
- 2.1.6 יצירת תנאים להמשך פעילות חקלאית כלכלית קיימת.
- 2.1.7 הבטחת איזון בין צרכי הפיתוח התיירותי, שימור ערכי טבע וממשק חקלאי.
- 2.2 יעדי התכנית**
- 2.2.1 יצירת ממשק "כבול רטוב" כאמצעי חיוני לשמור הקרקע.
- 2.2.2 פיתוח ממשק עיבוד חקלאי המבוסס על תעלות מים עם מתקנים לשמירת המפלס בשילוב עם מערכת השקיייה וכיסוי שטח ירוק בכל השנה.
- 2.2.3 שיקום ושחזור בתי גידול מקוריים בנוף אדמות החולה.
- 2.2.4 שיקום ושחזור נופי מים לאורך נחלים, תעלות וגופי מים.
- 2.2.5 פיתוח מערך תיירות ונופש המבוסס על ערכי טבע ונוף קיימים, משוחזרים וחדשים.
- 2.2.6 הפיתוח יכלול בין היתר: מסלולי טיול ומתקני שיט. פעילויות הקשורות בתצפיות טבע, מים, רחצה, דיג, נופש ופיקניק לאורך נחלים, תעלות וגופי מים בגדלים שונים וכן אמצעי אכסון מסוגים שונים, אטרקציות ושרותי תיירות נלווים.
- 2.2.7 פיתוח אזורי מלונאות; תיירות ונופש מצפון וממערב לאגם המרכזי, אזור נוטרה ושמירת אופציה עתידית לפיתוח מלונאות ונופש מצפון לאזור מפגש התעלות (אזור עם אופציה להצפה בעתיד).
- 2.2.8 שמירה על ערכי טבע, נוף, אתרי קינון לציפורים בתי גידול נדירים, חיות ועופות בסכנת הכחדה - בקטעים שנקבעו לכך בתכנית תוך הגבלת הפעילות התיירותית בהם.
- 2.2.9 יעוד שטחים לנטיעת רצועות יער בגבולות שטחי החקלאות לאורך רצועות ניקוז ונחלים לצורך הפרדה מאזורי חקלאות סמוכים, הגנה בפני רוח והגנה על ערכי טבע רגישים לאורך הנחלים ועיבוי נוף הצומח סביב גופי מים שונים בהתאם להגדרות יער גדות בתמ"א 22.
- 2.2.10 קביעה והתוויה של הדרכים הדרושות לקיום הקשרים התחבורתיים בין אזורי ואתרי התיירות הנופש בשטח התכנית ובינם לבין ישובים ואזורים סמוכים. קביעת התוואים הדרושים לרכב חרום, שרות ותחזוקה.

- 2.2.9 הגדרת יעודי קרקע שונים עפ"י מטרות התכנית וקביעת תנאים ומגבלות לתכליות השונות על שימושי הקרקע.
- 2.2.10 קביעת תחומים ליעוד הקרקע השונים באמצעות התשריט.
- 2.2.11 הוצאת היתרי בניה לפי היעודים השונים, התכליות והמגבלות על השימושים בכפיפות לתכניות מפורטות וכן לתכניות בינוי ופיתוח אשר תאושרנה ע"י הועדות.
- 2.2.12 עיצוב הנחיות להפעלת ממשקי מים וחקלאות בשטחי חקלאות ותיירות ע"מ לקיים איזון בין הצרכים והדרישות של הממשקים השונים.

פרק מס' 3 - אזורי התכנית ותכליות

- 3.1 הוראות כלליות לשימושים והגבלות בניה באזורים
- 3.1.1 שימוש בקרקעות ובבנינים :
- כל שימוש בקרקע או בבניין, הנמצא באזור מאזורי התכנית כמסומן בתשריט, יהיה בהתאם להוראות תכנית זו.
- 3.1.2 גבולות אזורים שאיתורם סכמתי :
- גבולות האזורים המסומנים בתכנית בסמל עיגול אדום מרוסק ובו האות ש ומספר - הם סכמתיים. הגבולות המדוייקים של האזורים, ייקבעו בתכנית בינוי שתוכן לפי הוראות תכנית זו.
- 3.1.3 שימוש חורג בקרקעות ובבנינים :
- קרקעות ומבנים אשר משתמשים בהן למטרות חקלאות ואחסנה טרם כניסת תכנית לתוקפה - אין בהן בבחינת שימוש חורג. תנאי הועדה המקומית והנאמר בפרק ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ייכתבו ויקבעו עם תחילתה של פעילות אחרת בקרקעות עפ"י יעודי התכנית.
- 3.1.4 חלוקת שטח התכנית ליחידות תכנון משניות :
- הועדה המקומית, רשאית לחלק את האזורים והאתרים בשטח התכנית, ליחידות תכנון משניות, לצורך פיתוח בשלבים.
- 3.1.5 חובת הכנת תכנית בינוי ופיתוח :
- לכל אזור מאיזורי התכנית כמוגדר בסעיף 3.2. להלן 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 המקומית יהווה תנאי למתן היתר בניה. תכנית הבינוי והפיתוח תוכן לכל שטח האזור או לחטיבות קרקע רצופות גדולות בחלק ממנה, הכל כפי שתקבע הועדה המקומית.
- 3.1.6 פירוט מלא של זכויות והוראות :
- הזכויות וההוראות המלאות המתייחסות לשימוש בקרקעות ובבנינים בשטח התכנית, במקום שחלה עליו תכנית מפורטת מאושרת, יכללו בתכנית המפורטת, ובתנאי שלא יהוו סתירה להוראות תכנית זו.

קיבולת פיתוח מקסימלית :

3.1.7

מספר חדרים מקסימלי באמצעי איכסון וקיבולת מבקרים מקסימלית בשטחים ירוקים ופיתוחים מסוגים שונים, כמסומן בתשריט ובתכנית, יהוו מגבלה מירבית לתכנון ופיתוח התיירות והנופש בתכנית זו, בתכניות מפורטות ובתכניות בינוי שיוכנו לפי הוראותיה. למרות האמור לעיל, רשאי היזם להגדיל את מספר החדרים בכל אתר המיועד לאכסון ב-25% בתנאי שסה"כ השטח הבנוי המותר באותו אזור לא יגדל, באישור הועדה המחוזית. עבודות הפיתוח באזור שהוגדר כ"פארק טבע ותיירות" וכן כ"פארק ויעור" יעשו תוך התייחסות **היתר בניה :**

3.1.8

לא יינתנו היתרי בניה, עבודות או שימוש בקרקע על פי סעיף 145 לחוק, מכח תכנית זו אלא בהתמלא כל התנאים הבאים, נוסף על הוראות כל דין :

- א. לאזור הבניה, לו הוגשה הבקשה להיתר, הוכנה ואושרה תכנית מפורטת ו/או בינוי כהגדרתה בתכנית מתאר זו ובאופן המפורט בה.
- ב. פרטי הבניה המבוקשת תואמים במדויק ובמלואם את הוראות תכנית הבינוי הנ"ל ואינם חורגים ממגבלות הבניה והשימושים על פי תכנית מתאר זו.
- ג. תובטח הפעלת ממשק המים כפי המופיע בנספח (א).
- ד. קיימת תשתית עירונית במקרקעין, לגביהם נתבקש ההיתר, או במקרקעין גובלים, או שהוכח, להנחת דעתה של הועדה המקומית והרשות המקומית אשר בתחומה מצויים המקרקעין, כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין, לגביהם נתבקש ההיתר, יבוצעו ע"י היזם ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר.
- ה. אישור בעלי הקרקע.

תנאי להתחלת פיתוח מתן פתרון התחברות לדרך מס' 90 באישור מע"צ ומשרד התחבורה. 3.1.9

השימושים המותרים והגבלות הבניה באזורים 3.23.2.1 **אזור תיירות, נופש ואכסון (מס' 1) :**

האזור הצבוע בצבע צהוב מותחם חום כהה ומסומן מס' 1 בתוך עיגול שחור מיועד לתיירות, נופש ואכסון.

מותר השימוש לאמצעי אכסון ושרותי תיירות מן הסוגים והתכליות המפורטים להלן, וכל שרות אחר הנדרש להפעלתם, הכל עפ"י הקריטריונים של משרד התיירות והנחיות הרשויות המוסמכות.

תנאים למתן היתר בניה :

תכנית בנין ערים מפורטת, הכוללת תכנית בינוי.

בתכנית בנין ערים מפורטת תותר הגדלת מספר יחידות הנופש ב-25% בתנאי שסה"כ השטח המותר לבניה כמוגדר בטבלת זכויות והגבלות בניה לא יגדל וזאת – באישור הועדה המחוזית.

רשימת התכליות

א. אמצעי אכסון:

- בתי מלון ומלוניות

- בתי הבראה והארחה

- אכסניות ומחנות נופש לנוער

- כפרי נופש

ב. שרותי נופש ותיירות, מסחר והסעדה:

- יעור פארקים, גינון ונטיעות

- אגמים, מקווי מים, ערוצי זרימה, מפלים, בריכות שחיה ובריכות שכשון

- מלתחות ושרותים סניטריים למתרחצים ונופשים

- משחקי מים

- חניונים ואתרי פיקניק

- תחנת מידע, מרכז מבקרים

- מתקנים ומגרשים לספורט, משחקים ושעשועים משולבים בטבע

- שרותי אוכל, משקה ומסחר הקשור בתיירות ונופש

- עזרה ראשונה

- דרכים וחניה לכלי רכב כולל תוספת חניה עבור מבקרים בפארק טבע ותיירות

- שבילים להולכי רגל כולל גשרונים

ג. שרותי דרך לכביש 918:

- הסעדה, מסחר כפרי

- תדלוק, תחנת רענון

ד. מבנים טכניים:

- מבנים ומתקנים הנדסיים לשאיבה, טיהור, חשמל, אחזקה, אחסון

הנחיות לבינוי:

צפיפות הפיתוח וגובה בנינים באזור זה, יהיו כמפורט בלוח החלוקה לאזורים. הבנינים שגובהם

עולה על קומה אחת יבנו בדרוג אנכי של לפחות 2.5 מ' בין מפלסים.

חומרי הבניה:

- כל קירות הפיתוח יבוצעו בחיפוי אבן בזלת מסוג אבן לקט או אבן מבוקעת מצולעת.

- כל המבנים יהיו בבניה קשיחה. החומרים המותרים בחזיתות המבנים:

בטון חזות, טיח, בזלת פראית ו/או מסותתת ו/או מבוקעת.

- גגות המבנים יהיו מבטון או רעפי חרס.

אזור תיירות ומסחר (מס' 5א):

3.2.2

האזור הצבוע בפסים צהובים ואפורים רחבים באלכסון ומסומן במספר 5א מוקף עיגול שחור

מיועד לתיירות ומסחר. באזור זה מותר השימוש לשרותי נופש, תיירות ומסחר כמפורט ברשימת התכליות להלן וכל שרות אחר הנדרש להפעלתם הכל עפ"י הקריטריונים של משרד התיירות והנחיות הרשויות המוסמכות.

תכנית בנין ערים מפורטת הינה תנאי למתן היתר בניה.

תסקיר השפעה על הסביבה לאזור זה אשר יבדוק את סוגי המסחר ויגדיר קיבולת בניה מירבית הינו תנאי לאישור תכנית בנין ערים מפורטת.

רשימת התכליות:

- יעור פארקים, גינון ונטיעות
- תחנות מידע, מרכז מבקרים
- מסעדות, שרותי אוכל, משקה ומסחר הקשור בתיירות ונופש
- משרדים לשרותי הפרויקט, מנהלה ואחסנה
- אולמות תצוגה הקשורים למאפייני האזור
- מוקדים לעזרה ראשונה
- מבנים לתצפית
- מתקנים הנדסיים כולל גשרים
- דרכים וחניה לכלי רכב
- שבילים ורחבות להולכי רגל

הנחיות לבינוי:

- כל קירות הפיתוח יבוצעו בחיפוי אבן בזלת פראית (לקט).
- המבנים יבוצעו מעץ גולמי או מהוקצע בגמר טבעי.
- הגגות יהיו מרעפי עץ או חרס או במבו או קנה.

אזור תיירות ומסחר (מס' 35):

3.2.3

האזור הצבוע בפסים צהובים ואפורים רחבים באלכסון ומסומן במספר 35 מוקף עיגול שחור מיועד לתיירות ומסחר – בהתאם לקריטריונים של משרד התיירות וכמפורט ברשימת התכליות. באזור זה מותר השימוש לשרותי נופש, תיירות ומסחר כמפורט ברשימת התכליות להלן וכל שרות אחר הנדרש להפעלתם ואשר תואם את מגבלות תכנית זאת. תכנית בנין ערים מפורטת הינה תנאי למתן היתר בניה. תסקיר השפעה על הסביבה לאזור זה אשר יבדוק את סוגי המסחר ויגדיר קיבולת בניה מירבית הינו תנאי לאישור תכנית בנין ערים מפורטת.

רשימת התכליות:

- יעור פארקים, גינון ונטיעות
- שרותי שיט כולל מזחים, מבנה הצללה, מתקני שרות לסירות וכיו"ב
- מסעדות, שרותי אוכל, משקה ומסחר, הקשור בתיירות ובנופש

- מבנים לתצפית

- דרכים וחניה לכלי רכב מבקרים ושרות

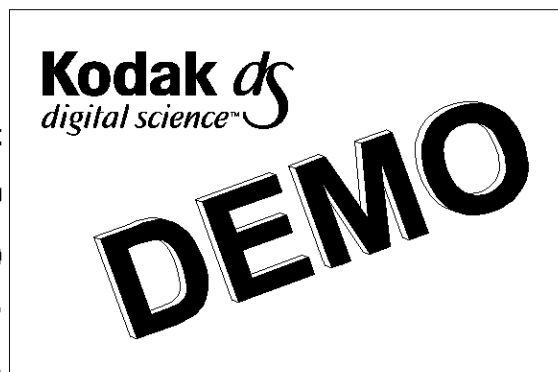
זוּצְעוּ בַחִיפּוּי אֲבָן בּוֹלֵת פְּרָאִית (לְקֵט)

ע בְּגִמְרָ טִבְעִי

ו או קִנָּה

ר".

יָם יִהְיֶה כַּמְפּוֹרֵט בְּלוֹחַ הַחֲלוּקָה



לֵאזוּרִים.

3.2.4. **אזור לכפר נופש/ שלב (א) / מס' 6:**

האזור הצבוע בפסים צהובים וכתומים רחבים באלכסון ומסומן בספרה 6 בתוך עיגול שחור מיועד לכפר נופש באזור זה מותר השימוש לאמצעי אכסון ושרותי תיירות מן הסוגים והתכליות המפורטים להלן וכל שרות אחר הנדרש להפעלתם הכל עפ"י הקריטריונים של משרד התיירות והנחיות הרשויות המוסמכות.

תנאים למתן היתר בניה:

(א) תכנית בנין ערים מפורטת

(ב) תסקיר השפעה על הסביבה.

(ג) תקנון הפעלה אשר יוגדר ויבוסס על ממצאי התסקיר לעיל.

בתכנית מפורטת תותר הגדלת מספר יחידות הנופש ב-25% בתנאי שסה"כ השטח המותר לבניה כמוגדר בטבלת "זכויות והגבלות בניה" לא יגדל, וזאת באישור הועדה המחוזית.

הנחיות לבינוי:

- כל קירות הפיתוח יבוצעו בחיפוי אבן בזלת פראית (לקט)

- המבנים יבוצעו מעץ גולמי או מהוקצע בגמר טבעי

- גגות המבנים יהיו מרעפי עץ או חרס או במבו או קנה

3.2.5. **אזור לתכנון מפורט (א) או (ב) או (ג):**

האזור הצבוע בפסים ירוקים וצהובים רחבים באלכסון בתוך מסגרת שחורה ומסומן באות שחורה מוקפת עיגול שחור מיועד לאזור אכסון – כפר נופש בשלב (ב).

שימושים עתידיים והגבלות לאזור אכסון זה ייקבעו בתכנית בנין ערים מפורטת ועל סמך

תסקיר השפעה על הסביבה שיהווה תנאי לאישור התכנית. התכנית המפורטת לכפר הנופש

בשלב (ב) תוגש רק לאחר שנתיים של הפעלת כפר הנופש של (א). מיקומו של כפר הנופש

הנוסף שבשלב (ב) יקבע עפ"י המלצות תסקיר השפעה על הסביבה שיבדוק את שלושת

האופציות המוצעות למיקום וכן את ההשפעות האחרות במשך ארבע עונות רצופות.

3.2.6. **אזור תיירות ומסחר (מס' 8):**

האזור הצבוע בפסים צהובים ואפורים רחבים באלכסון ומסומן במספר 8 מוקף עיגול שחור מיועד לתיירות ומסחר. באזור זה מותר השימוש לשרותי תיירות ומסחר כמפורט ברשימת התכליות להלן:

תכנית בנין ערים מפורטת הינה תנאי למתן היתר בניה. תסקיר השפעה על הסביבה אשר יגדיר את סוגי המסחר וקיבולת הבניה המקסימלית הינו תנאי לאישור התכנית.

רשימת התכליות:

- מסעדות, שרותי אוכל, משקה ומסחר הקשור בתיירות ובנופש.
- דרכים וחניה למבקרים ושרות.
- שבילים ורחבות להולכי רגל.
- גינון

הנחיות לבינוי:

צפיפות הבניה, גובה הבניה וחומרי הבניה יהיו בהתאם ללוח החלוקה לאזורים וכפי שייקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית המפורטת.

3.2.7. **פארק ויעור:**

האזור הצבוע בירוק כהה מיועד לפארק ויעור. אזור זה הינו שטח ציבורי פתוח המיועד לקליטת תיירים לפעילות נופש יום.

מותר השימוש ליעור, גינון ונטיעות, מקווי מים לנוי, שיט ורחצה, שטחים ומתקנים לפיקניק, שבילים, דרכים וחניה לכלי רכב, רציפי דיג ושיט, גשרים להולכי רגל ורכב ומתקנים הנדסיים הנדרשים להפעלת האתר. רוחב הפארק לא יפחת מ-50 מ' מציר הירדן לכל צד.

חומרי הבניה והעיצוב האדריכלי של מבנים, מתקנים וחניה יותאמו לסביבה הטבעית של הפארק ויהיו כפופים לתכנית בינוי ופיתוח לשביעות רצון הועדה המקומית.

כל הפיתוח הנופי והתיירותי יאושר ע"י האחראים על ממשק המים והניקוז בשטח התכנית. עבודות הפיתוח באזור זה יעשו תוך חהתיחסות לקיבולת מקסימלית של מבקרים. קיבולת זאת תקבע בשלבויות על סמך סקרים סביבתיים.

3.2.8. **מוקד שרותי תיירות ש 1:**

האזור המסומן בתשריט בעיגול אדום מרוסק ואות ש בצידו השמאלי ומספר 1 בצידו הימני הוא מוקד שרותי תיירות בתחום פארק ויעור. תאורו, מיקומו וגודלו בתשריט סכימתי בלבד. תכנית בינוי באישור הועדה המקומית הינה תנאי למתן היתרי בניה.

התכליות המותרות באזור זה הינם:

- שטח ציבורי פתוח וחניוני יום
- שבילים, דרכים וחניה לכלי רכב
- שרותי אוכל ומשקה מוכנים (לא תותר הקמת מטבחים להכנת מזון)

- מסחר הקשור בתיירות ונופש

- שרותי שיט

- מלתחות ושרותים

פארק טבע ותיירות:

. 3.2.9

אזור זה מיועד לפיתוח פארק טבע לרעיית יונקים, קינון ושהיה של עופות בשטחי מרעה יבשתיים ובאיים בתנאי אחר לח. מותר השימוש ליעור, גינון, נטיעות, מקווי מים קבועים ועונתיים, שבילים, דרכים וחניה לכלי רכב, גדרות, מזחים, גשרים להולכי רגל ורכב, סככות צל ומגדלי תצפית, רציפי דיג ושיט, מעופי ציפורים. יימנעו נזקים של בעלי חיים משטחי פארק הטבע והתיירות לשטחים החקלאיים ע"י גידור הקפי שלם.

תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית הינה תנאי להיתר בניה.

אזור שרותי תיירות ש2:

. 3.2.10

השטח התחום בתשריט בקו שחור מקוטע בצבע שחור ובתוכו עיגול אדום מרוסק ואת ש בצידו הימני ומספר 2 בצידו השמאלי הינו מוקד שרותי תיירות בתחום פארק טבע ותיירות. תאורו, מיקומו וגודלו בתשריט סכימתי בלבד.

תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית הינה תנאי למתן היתר בניה.

התכליות המותרות באזור זה הינם: מרכז מבקרים, מסעדה, משרדים, חנות מזכרות, אולמות וחדרי לימוד, תצוגה, הקרנה, ספריה ושרותים.

תצוגת ציפורים, מחסות צפיה על קרקעיים ותת קרקעיים ומתקנים הנדסיים הנדרשים להפעלת האתר.

ההוראות לבינוי האזור יהיו בהתאם לטבלת זכויות ומגבלות בניה וכפי שייקבע בתכנית בינוי ופיתוח.

חומרי הבניה והעיצוב האדריכלי של מתקנים בנויים יותאמו לסביבה הטבעית של הפארק ויכללו: עץ, מתכת, קנה, במבוק, אבן לקט ואבן פראית. ההוראות לפיתוח האזור, חלוקתו

לתכליות שונות, הגבלות על פעילויות באזורים ובזמנים יהיו כפי שייקבע בתכנית בינוי ופיתוח. יותר שימוש חקלאי זמני בחלקים משטח התכנית בתנאי שישמרו ההוראות והמגבלות כנדרש

למשק חקלאי מיוחד בשטחים המתקנים אל גוף המים המרכזי.

אגם טבע ותיירות:

. 3.2.11

האזור הצבוע בפסים צהובים וכחולים רחבים באלכסון מיועד לאגם טבע ותיירות.

אזור זה מיועד להקמת גופי מים, תעלות מים, איים, פיתוח בתי גידול מימיים וצמחיים, אזורי קינון ושהייה לעופות ויונקים ביצתיים. אזור זה מיועד לקליטת תיירים לסיורי שיט, שהיה

ותצפית ביום ובלילה במסלולים מסומנים ומאושרים.

תותר הקמת רציפי דיג ושיט, גשרים ומסלולים להולכי רגל.

ההוראות לפיתוח האזור, חלוקתו לתכליות השונות, הגבלות על פעילויות באזורים ובזמנים יהיו כפי שייקבע בתכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.
 חומרי הבניה והעיצוב האדריכלי של המתקנים יותאמו לסביבה הטבעית של הפארק. חומרי הבניה המותרים: עץ, מתכת, אבן לקט ואבן פראית (בזלת), קנה, במבוק.
 תכנית הבינוי והפיתוח תתואם ותאושר על ידי האחראים על ממשק המים והניקוז בשטח התכנית.

אזור חקלאי לממשק מיוחד :

3.2.12

האזור הצבוע בפסים ירוקים רחבים אלכסוניים ותחום בפס ירוק ומסומן בריבוע שחור, באות ח ומספר סידורי מיועד לאזור חקלאי לממשק מיוחד.
 אזור חקלאי אשר ממשק העיבודים, הניקוז, ההשקייה וההדברה מוגדרים עפ"י הוראות מיוחדות הכלולות בתכנית זאת (פרק 8).
 השטחים החקלאיים המיוחדים מחולקים לאזורים משניים המסומנים באות (ח) ומתחתה אות סידורית בתוך ריבוע שחור בתשריט התכנית.
 כל אזור מהווה יחידה תפעולית אחידה אשר יש להפעילה בתאום עם האזורים האחרים כפי שיקבע ע"י הרשות.

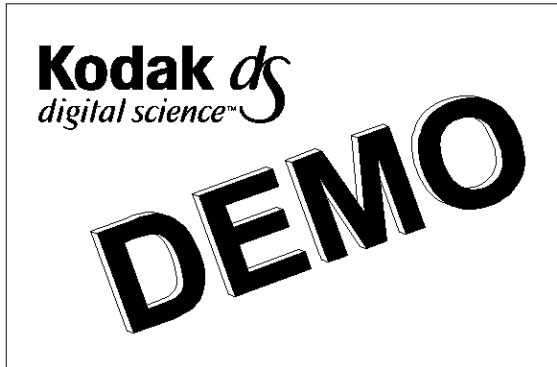
אזור נופש ברצועת ניקוז ו/או נחל :

3.2.13

האזור הצבוע בפסים כתומים וכחולים רחבים באלכסון מיועד לנופש ברצועת ניקוז ו/או נחל. אזור זה הינו שטח ציבורי פתוח המיועד לפעילות נופש יום לאורך עורק ניקוז או נחל. על אזור זה יחולו הוראות חוק הניקוז על תיקונו.
 הקמת שרותי תיירות ונופש ברצועת ניקוז ו/או נחל תוגבל לאתרים שמיקומם וגודלם יקבע בתכנית פיתוח. התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית והרשות כתנאי להיתר.
 תנאי להקמת שרותי תיירות ונופש יהיה שמירת פעילותם התקינה של מתקני הניקוז הקיימים והמתוכננים להקמה. כל הצבת מתקן זמני בתחום ערוץ הניקוז חייבת באישור הרשות ומתן התחייבות מלאה בערבון שמקים המתקן יסיר אותו לפני תקופת הגשמים.
 בנוסף למתקני ניקוז מותר השימוש: ליעור, גידור ושילוט, שטחים לשיזוף ומנוחה, שטחים ומתקנים לרחצה, שיט ודיג, מתקנים ומשטחים לפיקניק, שרותי שיט, שבילים וגשרים להולכי רגל, דרכי גישה וחניה לכלי רכב, וכל שירות אחר הנדרש להפעלתם. הכל - עפ"י תכנית פיתוח ובתנאי שיבוצעו עפ"י התנאים והמגבלות של הרשות והרשויות המוסמכות.
 פיתוח של מיתקנים באזור יוגבל להיקף הדרוש עבור הצרכים של קיבולת המבקרים, כפי שנקבע בתכנית לכל אתר באזור, ובהתאם למכסות לפיתוח שטחים ירוקים ופתוחים המקובלות על הרשויות המוסמכות.

התכנית תתבסס על נתוני גיאומטריה, ותקבע בשטחה את מפלסי הגובה והגבול של האזור הגבוה שמותרת בו הקמת מבנים וסלילת דרכים וחנייות, ואת האזור הנמוך ביותר אשר בו מותרת הקמה של מתקנים זמניים ופתוחים בלבד. מגרשי חניה לרכב יותרו בשטחים עורפיים. המתקנים המותרים באזור נופש ברצועת ניקוז יפותחו במקבצים שמיקומם ייקבע עפ"י תנאי הצומח והקרקה והגישה למים, דרכים, שבילים, מתקנים מותרים ישולבו מבחינת החומרים והעיצוב ארכיטקטוני בנוף הטבעי של אזור הניקוז. יותר השימוש בחומרי בניה טבעיים וקלים כגון עץ, מתכת, במבוק, באיכות גבוהה. באזור מותר שיפור נטיעות, מהמינים הכלולים ביער הגדות הטבעי של אזור הניקוז וממיני תרבות שהשתלבו בו לפי הגדרות יער גדות בתמ"א 22.

באזור נופש ברצועת ניקוז תותר סגירת שטחים לרווחת הציבור, באישורה של הועדה המקומית



.3.2.14

חול כהה מקוטע בתחום עורק הניקוז או

רט מים בתנאי שזו תתבצע בכפוף לחוק

להוראות חוק עזר לרשות ניקוז כנרת,

תש"מ 1980 ולהוראות חוק עזר לגליל העליון כפי שיהיו מעת לעת (שמירת הסדר, הנקיון והבטיחות בגנים ובנהרות), ה' תשנ"ג 1992.

"ספורט מים" לענין סעיף זה - כהגדרתו בחוק עזר לגליל העליון.

ההפעלה המסחרית של ספורט המים תעשה בהתאם להוראות חוק העזר לגליל העליון ועל פי המגבלות המצויות בו.

להלן פרוט ערוצי הניקוז והנחלים בהם תותר פעילות ספורט המים בכפוף להוראות ומגבלות סעיף זה:

א. ערוץ הירדן המשוחזר בקטע שבין כביש 977 לבין הכניסה לגוף המים המרכזי.

ב. תעלת הירדן המערבית, לאחר שיושלמו עבודות הניקוי בה ולאחר שתאושר בה הפעילות על ידי משרד הבריאות

- הכל בקטע הנמצא בתחום התכנית.

ג. תעלת הירדן המזרחית - בקטע הנמצא בתחום התכנית.

לא יוקמו מתקנים הנדרשים לקיום פעילות ספורט המים, הן הציבורית והן המסחרית, כגון

מזחים, סככות, מפרצים וכיו"ב אלא אם הוצא עבורם היתר בניה כהגדרתו בתכנית זו.

היה המקום המבוקש להקמת המתקן בתחום רצועת הניקוז, לא יינתן היתר בניה אלא אם

ניתנה לכך, מראש, הסכמת הרשות ועל פי תנאיה.

- 3.2.15. **אזור למוסדות ציבור :**
 האזור הצבוע בצבע כתום מותחם חום מיועד להקמת מבני ציבור.
 התכליות המותרות :
 מחקר, מעבדות, אולמות כינוס, משרדים, מידע, תצוגה והסברה. תנאים, הוראות והגבלות על הבניה יהיו עפ"י טבלת זכויות ומגבלות בניה.
 תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית הינה תנאי למתן היתר בניה.
 הקרקע באזור זה תרשם על שם המועצה האזורית.
- 3.2.16. **שמורת טבע :**
 האזור הצבוע בירוק בהיר בתוספת רשת משובצת של קווים ירוקים כהים דקים מיועד לשמורת טבע כהגדרתה בחוק.
- 3.2.17. **דרך נופית פרטית :**
 האזור המסומן בפסים אדומים רחבים לסרוגין ותחום בקווים שחורים דקים מיועד לדרך נופית פרטית.
 דרך נופית פרטית הינה קטע דרך העוברת בתחום שטח בעל רגישות נופית ואשר התנועה בו מוגבלת עפ"י שיקול דעת של מחזיקי הדרך ובהתאם לכל דין.
- 3.2.18. **דרך קיימת :**
 האזור המסומן בצבע חום בהיר מיועד לדרך בין אם היא סלולה בהתאם לדרוג שנקבע לה ובין אם לא.
- 3.2.19. **דרך שרות :**
 האזור המסומן בפסים חומים רחבים לסרוגין ותחום בקווים שחורים דקים מיועד למעבר רכב שרות וחרום לתחזוקה, תברואה ועובדים חקלאיים בלבד.
- 3.2.20. **דרך לביטול :**
 האזור המסומן בפסים אדומים אלכסוניים דקים הינו דרך לביטול. יעודו החדש יהיה עפ"י המסומן בתכנית זאת.
- 3.2.21. **מוקד שרותי שיט :**
 האזור המסומן בעיגול שחור מלא מוקף עיגול כחול יועד למקומות עגינה ורציפי סירות להעלאה והורדת נוסעים כחלק מפעילות תיירותית עסקית.

3.3. א. טבלת זכויות ותגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה, פברואר 1992

גובה בניה מקסימלי במטרים	גובה בניה מספר קומות	שטח בניה מקסימלי (מ"ר)	אחוזי בניה				קווי בניין				גודל מגרש (דונם)	שם האזור
			סה"כ אחוזי בניה	מתחת מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
10	4	מלונאות : 26,250 שרותי דרד : 2,500	7	-	-	1	6	15	15	15	452.7	אזור תיירות נופש ואכסון (מס'1)
10	1	שרותי נופש, תיירות, מסחר והסעדה : 2,500 מבנים סכניים : 500										
6	1	מבנים סכניים : 500										
4	1	31,750										
**15	2	4,220	2.5	-	-	0.2	2.3	10	10	10	168.8	אזור לתיירות ומסחר (מס'1א)
**15	2	800	-	-	-	1	3	5	5	5	15	אזור לתיירות ומסחר (מס'1ב)
												אזור לתכנון
												מפורט (א) או (ב)
												או (ג) ***
5	1	10,500	9	-	-	1.5	7.5	15	15	15	116	אזור לכפר נופש (מס'6)

טבלת זכויות והגבלות בנייה – תמשיך

גובה בניה מקסימלי	מספר קומות	שטח בניה מקסימלי (מ"ר)	אחוזי בניה/שטח מקסימלי						קווי בניין			גודל מגרש (דונם)	שם האזור
			סה"כ אחוזי בניה	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי					
5	-	600	20	-	-	3	17	5	5	5	3	מוקד שדרתי תלירות (ש1)	
15	2	7,500	20	-	-	5	15	15	15	15	37.5	אזור לתירות (ומסחר 8)	
10	2	2,500	0.5	-	-	0.1	0.4	10	10	10	515	מוקד שדרתי תירות (ש2)	
10	2	4,000	20	-	-	5	15	15	10	10	20	אזור למסדות ציבור	

תערוך:

- גובה בניה יממד מפני קרקע טבעיים

* הזית המבנה תהיה מדרוגת אנכי בין המפלסים לפחות 2.5 מ'

** גובה מבנה תצפית ייקבע בתכנית מפורטת

*** קוי בנין, אחוזי בניה והגבלות בנייה אחרות לאזור זה ייקבעו בתכנית בנין עירוים מפורטת כמנודר בתקנון לעיל

Kodak *ds*
digital science™

DEMO

זאזור מתן פתרונות התברורות לדרך מס' 90 באישור מע"צ ומשרד

זבן :

יהיה כמסומן בתשריט או כפי שיקבע בתכנית מפורטת שתוכן עפ"י תותרנה דרכים נוספות למעט אם קיבלו אישור ועדת החולה, ועדה וזית ולדעתן לא ישנו תכנית זו שינוי מהותי.

- 4.1.3 **קוי בניין :**
קוי הבניין ומרחקיהם מגבולות רצועת הדרך, יהיו כמסומן בתשריט או כפי שייקבע בתכנית מפורטת שתוכן עפ"י הוראות תכנית זו.
- 4.1.4 **איסור בניה ברצועת הדרך :**
ברצועה מתוכננת של דרך לא תותר כל בניה שאינה מיתקן דרך, כמוגדר בתכנית המתאר הארצית לדרכים תמא/3.
- 4.1.5 **הגבלות בניה בין קו בנין לגבול הרצועה המתוכננת לדרך :**
בשטח שבין קו בנין לבין גבולות הרצועה המתוכננת לדרך, לא תותר בניה, פרט למבנים ומתקנים המיועדים לשרת את המשתמשים בדרך.
- 4.1.6 **סטיה מתוואי רוחב וקוי בנין של דרכים בתכנית :**
בתכנית מפורטת מותר לקבוע הוראות שיש בהן משום סטיה מתוואי הדרך, רוחב הדרך וקווי הבניין של הדרך שנקבעו בתכנית זו, כדי להתאים את הדרך לתנאים המקומיים - הכל בהסכמת הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המחוזית.
- 4.1.7 **רוחב וקווי בניין מינימליים של דרך מקומית בתכנית :**
הרוחב המינימלי של דרך מקומית יהיה 10 מטר. קו הבניין המינימלי יהיה 5 מטר לכל צד, מגבול הרצועה המתוכננת של הדרך.
- 4.1.8 **הסדרת צמתים :**
דרכי הגישה לאתר יעשו בתאום עם מע"ץ.
- 4.1.9 **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, בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983.
- 4.1.10 **חניה באזורי תיירות ונופש :**
באזורי תיירות ונופש, שרותי תיירות, פארק, אזור נופש ברצועת ניקוז, יער, שטח ציבורי פתוח וספורט, ושרותי שיט, השטח המיועד לפיתוח משטחי חניה לכלי רכב, באזורי חניה מרכזיים, לא יעלה על 50% מהשטח המיועד לחניה. יתרת השטח תשמש לשטחי הפרדה, גינון ונטיעות. יותרו משטחי חניה רצופים בקיבולת העולה על 100 כלי רכב פרטיים כל אחד

פרק מס' 5 - מערכות ומתקני תשתית

- 5.1 **היתר למערכות ומתקני תשתית**
 הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בכל אזור מאזורי התכנית, בניה של מבנים ומתקנים הדרושים להפעלת מערכות שמירת ויסות מפלס המים בקרקע ובגופי המים, השקייה, 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 לפי תכנית בינוי.
- 5.2 **מים, ביוב וניקוז - כללי**
- 5.2.1 בהכנת התכנית יבדקו וילקחו בחשבון ויכללו לפי הענין עפ"י התאמתם בין היתר נתוני המכון הגיאולוגי, מנהל מקרקעי ישראל ומשרד השיכון.
- 5.2.2 תכניות המים, הביוב והניקוז יתייחסו לתמא 31, תמא 6, תמא 11 / (איגוס והחדרת מי השטפונות), תכנית האב הכוללת למים ותכנית המסגרת להשבת קולחים.
- 5.2.3 תכנון המים, הביוב והניקוז יתאים למיטב הטכנולוגיה הניתנת להשגה.
- 5.2.4 העקרון המנחה בתכניות הביוב יהיה מניעה מוחלטת של גלישות שפכים ו/או קולחים אל הסביבה ו/או אל הניקוז ו/או אל גוף המים.
- 5.3 **ניקוז**
- 5.3.1 פעולות הניקוז בשטח התכנית יבוצעו לפי חוק הניקוז תשי"ח 1957 על תיקונו ובהתאם לתכנית ניקוז פרויקט החולה ותכניות ניקוז מפורטות אשר יוכנו על פיה, כפי שיהיו מעת לעת.
- 5.3.2 התכנית הנ"ל מהווה נספח ניקוז לתכנית זו וחלק בלתי נפרד ממנה. ניקוז של קרקע שעתידים לנצלה לפעולות בניה, יטפלו בה עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית. היתה הועדה המקומית סבורה, שטיבה ומקומה של הקרקע בתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד, בסמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר הבניה על קרקע כזאת את תנאי הטיפול הדרושים לדעתה.
- 5.3.3 שיטת הניקוז יכולה להיות בתעלות פתוחות או סגורות, בצנרת או בכל שיטה אחרת, בהתאם לתכנית ניקוז מאושרת, הכל עפ"י הנחיות הועדה המקומית והרשות ורשות הניקוז המקומית.
- 5.3.4 לא תותר הקמה של מבנה כלשהו על צירי ניקוז מתוכננים פרט למבנים הידראוליים המהווים חלק ממערכת הניקוז.
- 5.3.5 לעורק ניקוז תהיה צמודה דרך ברוחב 6 מטר לפחות או זכות מעבר המוגדרת בתשריט ברוחב 6 מטר, כמשמעותו בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

רוחב מוכרז במטרים (כולל תעלה
סוללות מגן ודרכי שרות ברוחב 4 מ')

130

תעלת ירדן מזרחית

40

תעלה מערבית - קטע מעלי

(מתעלת מלחה וצפונה)

80

תעלה מערבית - קטע מורדי

(מתעלת מלחה עד מפגש התעלות)

18

תעלה צפונית ותעלות שמירת מפלס 21

25

תעלת האפס

24

תעלה ז

תעלת הבטחון - קטע צפוני

(מערבית לדרך 918)

35

תעלת הבטחון - קטע דרומי

(מזרחית לדרך 918)

36

שם הנחל

ירדן משוחזר

.5.3.6

רוחב מוכרז של עורקי ניקוז ונחלים
שם עורך הניקוז

אספקת מים

.5.4

מערכת אספקת המים בתחום התכנית, תבוצע בהתאם לתכניות מים, לפי חוק המים
תשי"ט-1959 ולפי כל דין אחר. המערכת תכלול צינורות תת-קרקעיים
ועל-קרקעיים, תעלות עפר מצופות או בלתי מצופות, אביזרים הידראוליים, תאי אביזרים, ציוד
השקייה, משאבות, תחנות שאיבה.

ביוב

.5.5

איסוף טיהור וסילוק השפכים בתחום התכנית יבוצע לפי חוק הרשויות המקומיות (ביוב)
תשכ"ב 1962 ולפי כל דין אחר בהתאם לתכנית מסגרת שתוכן לשביעות רצונם של משרד
הבריאות ורשות ניקוז כנרת - מנהלת הכנרת.
המתקנים לטיהור השפכים יבטיחו איכות של לפחות 30/20 (צח"ב/מוצקים מרחפים).
הקולחים של כל תכנית פיתוח בתחום שבין תעלת הירדן המזרחית לתעלה המערבית יסולקו אל
"המובל המערבי" (תכנית לסילוק קולחי מערב עמק החולה למפעל עינן).
כל תכנית פיתוח ממזרח לתעלת הירדן המזרחית מותנית בביצוע מתקנים לאיסוף וטיהור שפכים
אשר יבטיחו איכות של לפחות 30/20 (צח"ב/מוצקים מרחפים) סילוק הקולחים ייעשה ע"י
השקיות שטח גינון. יש להבטיח יצירת אוגר עונתי לתקופת החורף.
כל מתקני השפכים והקולחים בתחום התכנית יתבססו על העקרון המנחה (ס' 5.2.4) ותמנע
באופן מוחלט גלישה
של שפכים ו/או קולחים אל הסביבה ו/או אל ערוצי הניקוז ו/או אל גוף המים.

- 5.6 חשמל
- 5.6.1 מערכת אספקת החשמל בתחום התכנית, תבוצע בהתאם לתכניות חשמל שיוכנו ע"י או בהתייעצות עם חברת החשמל, לפי חוק החשמל תשי"ד, ולפי כל דין אחר.
- 5.6.2 מיקום רצועות הקרקע המיועדות למעבר קוי חשמל במתח גבוה ובמתח עליון בשטח התכנית, יתואמו עם חברת החשמל והרשות.
- 5.6.3 בשטח רצועה למעבר קוי חשמל, אין להתיר שימוש בקרקע או בניה, פרט לשימושים הבאים: בניני עזר חקלאיים ובניני שירות בגובה עד 3 מטר, קוי מים, ביוב וניקוז, דרכים וחניה על הקרקע, גידולים חקלאיים, שמורות טבע, גנים לאומיים, פארקים ושטח ציבורי פתוח.
- 5.6.4 לא ינתן היתר בניה, ולא תותר הנחת קוי טלפון עיליים, כבלים תת-קרקעיים וקוי מים, מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים מתוכננים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשיק אל הקרקע מהתצל הקיצוני או מציר הקו, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט למבנים המותרים בשטח רצועה למעבר קוי חשמל.
- 5.6.5 קוי החשמל בתחום תכנית זו יהיו תת-קרקעיים.
- 5.6.6 בכל מתקני החשמל הגלויים יותקנו מתקנים למניעת התחשמלות ציפורים.

מרחקי בניה ממתקני חשמל עיליים:

מרחק במטרים בשטח פתוח	מרחק במטרים בשטח בנוי	סוג החשמל
2.25	2.00	מתח נמוך
3.00	2.25	
6.50	5.00	מתח גבוה – 33 קו"ט
8.50	6.50	
13.50	9.50	מתח עליון 110-150 קו"ט
20.00	14.00	
25.00	20.00	מתח על – 400 קו"ט
40.00	35.00	

מרחקי בניה ממתקני חשמל תת-קרקעיים יהיו עפ"י הנחיות חברת החשמל ועפ"י כל דין.

- 5.7 סילוק אשפה
- סילוק אשפה מאזורי ואתרי תיירות בשטח התכנית יעשה עפ"י הוראות הרשויות המקומיות, או מי שיוסמך על ידן.

פרק מסי 6 - שמירת הנוף, ארכיאולוגיה, איכות הסביבה וצורת הבנינים

- 6.1 שמירת הנוף והארכיאולוגיה
- 6.1.1 אתרי הטבע:
- ועדה מקומית 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.

- 6.1.2 **תכנון נוף של דרכים :**
 כל הדרכים בתחום התכנית תהיינה דרכים נופיות.
 תכנון כל הדרכים בתחום תכנית זאת ילווה בתכנית פיתוח הנוף בשטח שאותו חוצה אותה הדרך.
- 6.2 **שמירת איכות הסביבה**
- 6.2.1 **בקרת 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 לחוראות הרשות.
- 6.2.2 **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 מי התהום בשטחי הכבול בהתאם לתכנית הניקוז ושמירת איכות מי הכנרת, הכל על דעת הרשות והמועצות האזוריות.
- 6.2.3 **מניעת מיטרד :**
 הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת כל מיטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, הארה לקויה, פסולת, אבק, עשן או כל מיטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש, וכן לצרף תנאים כאלה לכל היתר או להעמידם כתנאי להוצאת היתר.
- 6.2.4 **בריאות כללית :**
 תנאי לפיתוח כל קרקע עפ"י תכנית זו יהיה שמירה על פקודת בריאות העם 1940 תיקון תשנ"א. לפני פיתוחה של כל קרקע על פי הוראות תכנית זו, רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת מבקש היתר בניה, למלא אחר דרישות ספציפיות של משרד הבריאות ואו המשרד לאיכות הסביבה כתנאי לקבלת היתר הבניה.
- 6.3 **שמירת הארכיאולוגיה ואתרי העתיקות :**
 בכל אחד מאתרי העתיקות המסומנים בתכנית, באתרי העתיקות המוכרזים, ובאתרי עתיקות שיימצאו בתחום התכנית בעתיד, לא ינתן היתר להריסה או בניה לפי פרק זה, וכן לא יעשה אדם ולא יותר לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה :
 הריסה, בניה, סלילה, הקמת מתקן, חפירה, כריה, שינוי תיקון או תוספת בעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות - תשל"ח סעיף 29 א'.
- 6.4 **עצים, נטיעות ואחזקת שטחים**
- 6.4.1 **שמירת עצים וצמחיה טבעית :**
 בכל תחום שטח התיירות יוקפד על שמירת הנוף הטבעי הקיים והמשוחזר. הועדה המקומית רשאית לדרוש שמירת עצים וצמחיה טבעית אחרת בתחום כל נכס פרטי או ציבורי בתחום התכנית, הכל לפי רשימת עצים כחוק.
 כמו כן רשאית הועדה המקומית לדרוש שמירת פני השטח בכיסוי צמחי קבוע ומניעת התפשטות עשבי בראו סוגים מסוימים של עשבי בר.

- 6.4.2 **נטיעת עצים וצמחים :**
 א. נטיעות בגדות נחלים : בשטח בצידי נחלים המיועד לנטיעת עצים ושיחים יישמרו המאפיינים הטבעיים של השטח, לפי הגדרות יער גדות בתמ"א 22.
 ב. הועדה המקומית רשאית לדרוש נטיעת עצים וצמחים אחרים בתחום כל נכס פרטי או ציבורי בתחום אזורי התיירות ואחזקתם על חשבון המחזיק בנכס.
- 6.4.3 **תנאים להחזקת השטחים :**
 מועצות אזוריות בהסכמת הרשות והרשויות המוסמכות, תהינה רשאיות לקבוע תנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים והפרטיים בתחום התכנית, כולל גופי מים וערוצי זרימה וניקוז.
- 6.5 **שמירת צורת הבנינים**
 6.5.1 **פיקוח על תכניות בנין :**
 הועדה המקומית תהיה מוסמכת לפקח על תכניות בנין העומד להבנות באזור מאזורי התכנית ולהכתיב תנאים בכל הנוגע למראה הבנין, בחירת חומרי הבניה ויציבות המבנה, ולנקוט בכל האמצעים להפסקת העבודה בבנין שלא נתמלאו בו התנאים המפורטים בהיתר הבניה.
- 6.5.2 **תכנית לעיצוב ארכיטקטוני :**
 הועדה המקומית תהיה רשאית ליזום תכנית לעיצוב ארכיטקטוני בכל אזור מאזורי התכנית, בגבולות שייקבעו ע"י הועדה, ולהתנות מתן היתרי בניה בהתאמתן של תכניות הבניה לתנאי תכנית העיצוב הארכיטקטוני.
- 6.5.3 **תכנון המרחב שמסביב לבנין :**
 ביחד עם הבקשה לקבלת היתר להקים בנין, הועדה המקומית רשאית להכליל תנאי הקובע, כי שטח המגרש עליו נמצא אותו בנין, יתוכנן יפולס וינטע בהתאם לתשריט המהווה חלק מההיתר, ואותו בנין יהיו רואים אותו כאילו לא נשלם, אלא אם נשלמו הפיתוח הנטיעות בשטח המגרש.
- 6.5.4 **מיתקנים על גגות :**
 הועדה המקומית רשאית לקבוע את צורתם החיצונית ומידותיהם של כל מיתקן לרדיו, לטלוויזיה, לחימום ואספקת מים וכדו', שיתרו להקמה על גגות.
- 6.5.5 **השלמת בנינים :**
 באתרי ומוקדי תיירות יש לשוות לכל בנין מראה מושלם גם במקרה שהבנין לא נבנה במלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, זאת בהתאם לתכנית ביצוע בשלבים שתאושר מראש.
- 6.5.6 **תעודת גמר :**
 באתרי ומוקדי תיירות לא יהיו שימוש או אחזקה בבנין לאחר השלמתו, בטרם הוציאה הועדה המקומית תעודת גמר לאותו בנין.
- 6.5.7 **אחזקה של בנינים קיימים :**
 באתרי ומוקדי תיירות הועדה המקומית תהיה מוסמכת לצוות מזמן לזמן על בעל של בנין, לבצע עבודות הדרושות להחזקתו, תיקונו ושמירת צורתו החיצונית של הבנין.
- 6.5.8 **הסרה של מבנים זמניים :**
 הועדה המקומית 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 מס' 7 - שמירת ממשק המים

- 7.1. ממשק המים בשטח התכנית ייעשה עפ"י ההוראות המפורטות בנספח ממשק המים (נספח א).
נספח זה הינו חלק בלתי נפרד מן התכנית.

פרק מס' 8 - שמירת ממשק חקלאי תיירותי

- 8.1. הממשק החקלאי בשטח התכנית ייעשה עפ"י ההוראות המפורטות בנספח "שמירת ממשק חקלאי ותיירותי" (נספח ב). נספח זה הינו חלק בלתי נפרד מן התכנית.

פרק מס' 9 - ביצוע התכנית

- 9.1. **שינוי לתכנית**
שימוש בקרקע או בבניין, לתכלית שלא פורטה ברשימת התכליות של התכנית לגבי אותו איזור, יחייב אישור שינוי לתכנית.

שינוי לתכנית יאושר, רק אם נועד להשיג מטרות ויעדים, כפי שהוגדרו בהוראות התכנית באישור הועדה המחוזית.

- 9.2. **רמת דיוק תשריט התכנית**
בציורים שבתשריט יש לראות אינדיקציה של המתכנן לאיתורו הרצוי של אזור שימושי קרקע מסויים. מקומו המדוייק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכניות מפורטת ובתכניות בינוי ופיתוח (עפ"י הנדרש בהוראות תכנית זו).

- 9.3. **הפקעות**
שטחים המיועדים לדרכים או לצרכי ציבור יופקעו וירשמו לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. שטחים המיועדים לאזור ניקוז יופקו, וירשמו בהתאם לחוק הניקוז על שם המדינה, ויוחכרו לרשות הניקוז.

- 9.4. **היטל השבחה**
הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

- 9.5. **יחס לתכניות אחרות**
- תכנון הדרכים הכלולות בתכנית זו יהיה כפוף להוראות תמא3/ על תיקוניה.
- תכניות המים הביוב והניקוז הכלולות בתכנית זו יתאימו לתמא31/, תמא6/, תמא11/ (איגום והחדרת מי השטפונות), וכן תכנית אב כוללנית למים, תכנית מסגרת להשבת קולחים הנמצאת בהכנה.
- תכנית זו תהיה כפופה לתממ2/9/ הנמצאת בהכנה.
- תכנית זו הינה בעדיפות על כל תכנית אחרת החלה בתחומה ובכלל זה: מש"צ 4, ג/1608, ג/4658.

נספח (א) : ממשק מים

1. שמירה על מפלסי מים :
 לרשות תהיה סמכות בלעדית לשלוט במפלס המים בתעלות ובגוף המים. בהתאם לתכנית תה"ל 35/93/04 (מאי 93) ובהתאם להיתר הועדה המחוזית 93-נ-4.
 הרשות תקבע את מפלס המים בתעלות ובגוף המים ותשמור עליו בתאום עם מחזיקי השטח. השליטה על מפלסי המים תהיה ע"י הפעלת מתקנים הידראוליים קבועים ו/או ע"י נקיטת פעולות נוספות, כגון ביצוע חסימות בתעלות, שאיבת מים, הפעלת מתקני השקיה, חפירות בשטח וכדו'.
2. **הפעלת מערכות המים :**
 לרשות תהיה סמכות להכנס לכל שטח בתוך גבולות התכנית כדי להפעיל, לתחזק או לבנות מתקנים, וכן כדי לנטר ולבדוק אם מתקיימות הוראות הרשות בתוך השטח. הרשות תהיה רשאית לבצע בעצמה פעולות, תוך תאום עם המחזיק בשטח. כאשר המחזיק בשטח לא קיים את ההוראות, זאת על חשבון המחזיק בשטח.
 הרשות תמדוד (תנטר) את מפלסי המים בקרקע, בתעלות ובגופי המים בשטח התכנית, ותדגום אותם מבחינה כימית, פיסיקלית, ביולוגית ובקטריולוגית. הוראות שוטפות להפעלת משטר המים - הורדה/העלאה של מפלסי מים במתקני הויסות השונים ; הפעלת מערכות השקיה ; קצב הכנסה/הוצאה של מים מתעלות שונות ; יעדי הכוונת/הוצאת המים אל מחוץ לשטח התכנית - ינתנו ויבוצעו בהתאם לממצאי הניטור כנ"ל ובהתאם לתכניות ולשיקולים של הרשות.
3. **הגבלת שימוש בחומרי דשן והדברה :**
 הרשות תהיה רשאית להגביל פעילויות ושימוש בחומרים אם הפעילות או השימוש בחומרים אלה ישפיעו לרעה על טיב המים הזורמים באזור התיירות ו/או המים הזורמים לכנרת.
4. **שימושים במים :**
 מי גופי המים והתעלות בשטחי הכבול יותרו לשימוש להשקיה ודיג.
 השימוש לשיט ולגלישה יותר ע"י הוראות שייקבעו ע"י הרשות והרשויות המוסמכות, בהתאם למקרה - לאור שיקולים נוספים שיתייחסו לאספקטים כגון שלוות בעלי חיים, מניעת הווצרות אובך במים, בטיחות וגיהות וכיו"ב. יתכן שתותר גם רחצה במים, אך זאת בידיעה שגופי המים השונים בתחום התכנית מיועדים לשמירת ממשק המים של הכבול בהתאם ליעדי התכנית ולא לרחצה. יוצאים מכלל זה גופי המים בשלוחת נוטרה שיפותחו למטרת שימוש לצרכי נופש ורווחה לציבור הרחב.
5. **תחזוקת המתקנים :**
 הרשות תהיה אחראית לאחזקת מערכות הניקוז והבטחת תקינותם של התעלות, גופי המים, מתקני מים וניקוז, קידוחי התצפית וכל המתקנים האחרים שייכללו במערכת מימשק המים הדרושים לפעולתה והפעלתה התקינה של מערכת ממשק המים. הרשות תבצע מתקנים נוספים בהתאם לשיקוליה.

נספח (ב) : שמירת ממשק לשטחי חקלאות ותיירות

כללי :

1.

א. ההוראות לשמירת הממשק החקלאי להלן, מתיחסות הן לשטחים החקלאיים - שיש לעבדם ולשמרם בהתאם לכללים הנדרשים ע"י התכנית למילוי יעדיה, והן לשטחים התיירותיים - שיש לשמור ולטפח את צמחייתם כדי לשמור על הכבול בהתאם לכללי התכנית. תכניות עבודה לפעילויות חקלאיות של חקלאים ואחרים בתחום התכנית ידרשו אישור מוקדם של ועדת החולה. הועדה אמורה לתת אישורה לתכנית חקלאית לאחר שבחנה התאמתה לממשק המים והחקלאות המותרים עפ"י התכנית. ב. הוראות הממשק שלהלן אינן מתיחסות בשלב זה לממשק החקלאי באזורים ח3, ח4, ח5-ו/ המיועדים לפיתוח עתידי. הוראות הממשק יחולו על שטחים אלה עם מימוש הפיתוח.

הבטחת כיסוי צמחי בשטחי התכנית :

2.

בשטחים החקלאיים ובשטחי התיירות תיושם ע"י מחזיקי השטח תכנית פעולות לעיבודים חקלאיים/גינון, שתוכן ע"י ועדת החולה. התכנית תבטיח כיסוי בצמחיה במשך כל חדשי השנה, למעט תקופות זמן מינימליות, להכנת השטח לגידול הבא, או לאיסוף יבולים, וכן ריסון עשביית הבר, חיות הבר ונברנים.

סמכות הרשות להפעיל ולפעול בתחום השטחים בגבולות התכנית :

3.

לרשות/ועדת החולה תהיה סמכות להכנס לכל שטח בתוך גבולות התכנית כדי לבדוק אם מתקיימות הוראות הרשות בתוך השטח, כדי להפעיל, לתחזק או לבנות מתקני מים וניקוז וכדי לבצע בעצמה פעולות בהם לא קיימו המחזיקים את ההוראות, גם לאחר אתרעה, על חשבון המחזיק בשטח, כגון: השקיה ו/או עיבוד חקלאי לשם הבטחת כיסוי צמחי על פני השטח ו/או כל פעולה אחרת הנדרשת לדעתה.

מגבלות ואיסורים לשימוש בדשנים ובחומרי הדברה :

4.

א. ועדת החולה תקבע ותפקח על נוהלי הריסוס של השטחים בתחום התכנית כך שיתאמו את מטרות התכנית.

ב. נוהלי הריסוס יכללו :

- הוראות למרחקים מינימליים מתעלות ניקוז, נחלים וגופי מים.
- רשימת חומרים אסורים בשימוש.
- רשימת חומרים מותרים בשימוש.
- תנאים מיוחדים להיתר ריסוס מן האויר.
- תנאי היתר שימוש בחומרי ריסוס חדשים שאינם מופיעים ברשימות חומרים אסורים או מותרים.

שטיפות קרקע :

5.

תתכן מתן הנחיה ע"י הרשות המרכזית להשקות את שטחי הכבול בעודף מים בסוף הקיץ ובסתיו, כדי לגרום לשטיפת הקרקע ממלחים ומניטרטים. מי השטיפה יתקבלו מהקצבת מים

נוספת ע"י הרשות.

מניעת סחף רוח :

.6

כל המחזיקים בקרקע בשטחי הכבול יידרשו לנקוט באמצעי הגנה להקטנת נזקי סחף רוח ויצירת אבק, ע"י נקיטת אמצעים מיוחדים בשיטות העיבוד החקלאי. בנושאים אלה יפעלו מחזיקי הקרקע עפ"י הוראות מחייבות שיוצאו ע"י הרשות.

מניעת שריפות :

.7

יש להקפיד על נקיטת אמצעים שימנעו שריפות והתפשטותם באדמת הכבול. הקפדה על נקיטת האמצעים תדרש מצד החקלאים מחזיקי הקרקע. בשטחים המיועדים לכניסת ציבור יידרש להתקין שילוט שיאסור הבערת אש ושידרוש הקפדה על נקיטת אמצעים למניעת שריפות. באם לא יינקטו האמצעים המתאימים ע"י המחזיק בקרקע, לכיבוי השריפה, רשאית הרשות לפעול לכיבוי השריפה ע"י המחזיק בקרקע.

מניעת התפשטות עשביית פרא :

.8

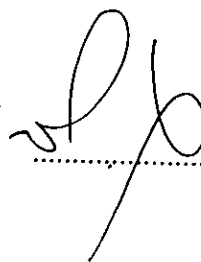
המחזיקים בקרקע יידרשו לנקוט בפעולות למניעת התפשטות עשביית פרא. הפעולות בנדון ייעשו בתאום, ובהתאם להנחיות ועדת החולה.

מניעת נברנים :

.9

המחזיקים בקרקע יידרשו לנקוט בפעולות למניעת התרבות נברנים. הפעולות בנדון ייעשו בהתאם להנחיות הרשות במגמה שלא להשתמש בחומרי הדברה בעלי הרעלת משנה ולהשתמש בשיטות הדברה ביולוגיות או ע"י הצפת מחילות הנברנים במים, באמצעות קונוועים, הרמת מפלסי מים וכיו"ב.

חתימות ואישורים :



יוזם התכנית.....

בעל הקרקע.....

עורך התכנית.....

אבנר דניאל - אדריכלים
רח' זאב באר ה' ירושלים
מיקוד 9314 ת.ד. 8282
טל. 02-5665441 פקס. 02-5617120