

2000231869 - 1

חוות מטעים מחקרית ופארק על גדת הירדן המזרחי

מבא"ת 2009

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד התכנון והבניה
מחוז הנגב ועדה
09-09-2015
ג' תש"פ
נצרת יילנות

הוראות התכנית

תכנית מס' ג/ 20131

חוות מטעים מחקרית ופארק על גדת הירדן המזרחי

הצפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

סוג התכנית תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

הודעה של אישור תכנית מס' 2014
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 2015
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17.6.15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור
 התכנית נקבעה טענה אישור
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

05/07/2015

עמוד 1 מתוך 29

דברי הסבר לתכנית**חוות המטעים:**

חוות המטעים הקיימת הינה חוות ניסיונות חקלאית בת כ- 650 דונם הקיימת יותר מ-50 שנה, ושייכת למועצה אזורית גליל עליון. בחווה מתקיים בכל אותן שנים מחקר ופיתוח חקלאי, ועיקר הגידולים בה כיום הם עצי מטע וביניהם: שזיפים, אפרסק, משמש, אגסים, אבוקדו, תאנים, כרם ופרי הדר.

בתחום שטחי חוות הניסיונות נבנו במהלך השנים מספר מבנים אשר שימשו כמרכז הלוגיסטי והמחקרי של החווה להלן 'מרכז המחקרים' ונתנו שירותים לעובדים ולחוקרים במקום. המבנים ניבנו עוד בטרם כניסת חוק התכנון והבניה לתוקפו. למרות הבינוי שנעשה, מעולם לא הוכנה למקום תוכנית המייעדת את המקום למרכז מחקרים, ולא הוסדרו זכויות הבניה בו. מועצה אזורית גליל עליון מעוניינת להסדיר את המעמד החוקי של אזור מרכז המחקרים ולאפשר בין היתר לשדרג מבנים קיימים ולהתאימם לדרישות העדכניות של המבנים המשמשים את החוקרים.

בנוסף בעקבות הקיצוץ המסיבי בתקציבי המחקר החקלאי, נעקרו במהלך השנים האחרונות כ- 2/3 מהשטח, המהווים כ- 400 דונם. כעת מבקשת מ.א. גליל עליון למנף את הפעילות המחקרית החקלאית שבחווה, ולפתוח אותה לקהל הרחב, שהתעניינותו בחקלאות ידידותית הולכת וגדלה.

באופן זה מוצע בתכנית זו למצב את חוות המטעים כמרכז למו"פ חקלאי, ולחזק בה את הממשק הידידותי לקהל המקצועי.

עקב סמיכות החווה לערוץ התעלה המזרחית של הירדן, והמגמה האזורית לנצל את התעלה המזרחית להסטת נפח מבקרים מנחלי מקורות הירדן, ולפתח לאורכה אזורי קיט. מציעה התוכנית להשתמש בכניסה ומוצעת למרכז המחקרים מכביש 977 כדרך גישה לאחד מאתרי הקיט המוצעים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1
ג/ 20131
חוות מטעים מחקרית ופארק על גדת הירדן
המזרחי

שטח התכנית 1.2
710.61 דונם

מהדורות 1.3
שלב
מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה 8

תאריך עדכון 5/7/2015

סיווג התכנית 1.4
תכנית מפורטת
סוג התכנית

האם מכילה
הוראות תכנית
מפורטת

כן

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

היתרים או
הרשאות
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

סוג איחוד
וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת
הוראות לענין
תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל עליון

קואורדינטה מערב
מזרח - X
קואורדינטה דרום
צפון - Y

258500
784200

1.5.2 תיאור מקום צפונית לדרך 977 בהצטלבותה עם הירדן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית מועצה אזורית גליל עליון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב שכונה מיקוד
לא רלוונטי לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים -

מספר גוש	מספר גוש ישן
	13304 עד 1307, 13408, 13420

1.5.7 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27.12.2005	י.פ. 5474	תוכנית זו אושרה במועצה הארצית ב- 27.12.05. בהתאם להוראות סעיף 6.1.3 ס"ק 1 לתמ"א 35 ניתן לאשר תוספת שטח לבינוי שאינה צמודת דופן, אם המטרות והשימושים של תוספת שטח לבינוי מחייבים את מיקומה בשטח הפתוח.	אישור ע"פ תמ"א	תמ"א / 35
18.12.2006	י.פ. 5606	מכיל בהוראות התוכנית הנחיות לגבי עורק ניקוז ראשי בתחום נחל לתכנון.	כפיפות	תמ"א / 34 / ב / 3
16.08.2007	י.פ. 5704	אזור א-1	כפיפות	תמ"א / 34 / ב / 4
1.11.95	י.פ. 6314	הרחבה דרומית של דרך 977 חופפת עם תמ"א 22	כפיפות	תמ"א 22
9.8.2009	י.פ. 723	קו מים קיים עובר בתחום התוכנית	כפיפות	תמ"א 34/ב/5
26.12.10	י.פ. 2646	מתקנים פוטוולטאים יותרו באזור חקלאי עם הנחיות מיוחדות.	כפיפות	תמ"א 10/ד/10
1.9.96	י.פ. 902	התחברות לדרך גישה	אישור ע"פ תכנית מתאר ארצית מאושרת	תמ"א 3
30.07.2007	י.פ. 5969	יעוד חקלאי נוף כפרי פתוח. רגישות: שטח למניעת זיהום מים.	כפיפות	תמ"מ / 2 / 9
5.12.1985	י.פ. 3278	התכנית נמצאת בתחום גל ג' 4608	שינוי	ג / 4608
17.10.1985	י.פ. 3258	שטח חקלאי גובל	גובלת	ג / 4661
26.12.91	י.פ. 3957	התוכנית מוסיפה שטחים עבור סככות חקלאיות	כפיפות	ג / 6540

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אושרת בראון	5-7-15		29 עמודים		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אושרת בראון	5-7-15	1		1:2500	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אושרת בראון	5-10-10	1		1:500	מנחה	נספח בינוי
	רשות הטבע והגנים	אושרת בראון	5-10-10	1		1:1000	מנחה	נספח נופי
	חברה לאומית לדרכים	מיכאל שמיס	5-10-10	1		1:1250	מנחה	נספח תנועה וחניות
	רשות ניקוז כנרת	שלמה זמיר	24-10-11	1		1:1250	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	שלמה זמיר	1/2013	1		1:1250	מחייב	נספח ביוב
	קיד יערות	פול גינסברג	9.4.13	1			מנחה	נספח עצים בוגרים
	קיד יערות	פול גינסברג	9.4.13	2		1:1000	מנחה	תכנית מיפוי עצים

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

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

מגיש התכנית 1.8.1											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	04-6816316		04-6816370	ד.נגליל עליון	ח.פ. 500221015 מועצה אזורית גליל עליון				רשות מקומית		
בעל עניין בקרקע 1.8.2											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6953145		04-6558122	חומון 1 נצרת עילית	רשות מקרקעי ישראל				בבעלות מדינה		
עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד' 1.8.3											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	עורך ראשי
OSHRAT_B@ABT.C O.IL	03-6233700	050-8846416	03-6233728	מ.ב. מתכנים תל אביב 25256 ת.ד. 61251	מ.א. מתכנים תל אביב	111709	02458946/7	אשרת בראון	אדריכלית		
mshamis@bezeqint.net	04-6576425	052-2475797	04-6470982	רח' לרלב 9 נצרת עילית	מיכאל שמיס	69177	307747089	מיכאל שמיס	מתכנ תנועה		יועץ תחבורה
SABAGENG@ISD N.NET.IL	04-6902818		04-6959844	בית מרגנית קרית שמונה	סבאג מהנדסים	772	080914286	ראתב סבאג	מודד		מודד
Zamir_sh@netvisio n.net.il	04-6938647		04-6937581	ת.ד. 1636 ראש פינה 12000	ש.זמיר הנדסת מים בע"מ	11473	003419033	שלמה זמיר	מתכנ ניקוז, וכיוב		יועץ תשתיות
mikuz@lakekinmere l.co.il	04-6752820		04-8591917	צמח ד.ג. עמק הירדן	רשות ניקוז כנרת				רשות ניקוז כנרת		

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

2.1.1 הסדרה סטטוטורית של חווה חקלאית מחקרית ופארק על גדת הירדן המזרחי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 הסדרה סטטוטורית של חווה חקלאית קיימת לניסיונות בגדולים חקלאיים במטעים, וקביעת הוראות לפיתוח חוות הניסיונות.
- 2.2.2 הקמה של אזור פארק / גן ציבורי על הגדה המערבית של תעלת הירדן המזרחית. שינוי יעוד קרקע שיעודה חקלאי ליעוד "פארק / גן ציבורי" והגדרת תכליות, ואו השימושים המותרים.
- 2.2.3 הרחבת דרך מס' 977 והתחברות אליה, והרחבת גשר להבות על הירדן.
- 2.2.4 הקלה בקו בניין מ-80 מ' ל-25 מ'.
- 2.2.5 שינוי לתוכנית ג/6540, הוראות למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים.
- 2.2.6 הגדרת הנחיות מיוחדות ביעוד קרקע חקלאית לצורך הסדרה למבנים קיימים במסגרת החווה החקלאית.
- 2.2.7 הגדרת התכליות והשימושים המותרים בתחום 'הנחיות מיוחדות' שביעוד קרקע חקלאית. וביטול תעלות ניקוז מתוכניות מאושרות.
- 2.2.8 הסדרת התנועה והחניות
- 2.2.9 קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
- 2.2.10 מתן הנחיות לפיתוח סביבתי, לעצים בוגרים ולעצי האיסקליפטוס בתחום התוכנית.
- 2.2.11 הקלה מתמ"א 35 לעניין תוספת שטח לבינוי שאינה צמודת דופו לשטח המיועד לבינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

710.61		סה"כ שטח התוכנית – דונם				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
			ל.ר.			

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תחום יעד לפי תמ"א 22	תחום רצועת השפעה של עורק ניקוז משני בתחום נחל לתכנון לפי תנ"א 34 / ב / 3	קו בניין 977 כביש 25 מ' לאחר הקלה	תחום רצועה מסלול לתכנון קו מי שאיכות לפי תמ"א 3/ב/34	מיוחדות	תחום מאבדות בניה קו מתח גבוה	זיקת הנאה	תחום השפעה של עורק נחל ראשי בתחום נחל לתכנון לפי תמ"א 34 / ב / 3	תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
		1,4,5		3,4	1,2,3,4, 5,20	5,6,20	1		1,2,3,4,5,6,20	קרקע חקלאית
	14	14,15,23			15,23		23,24		23,24,14,15	שטח ציבורי פתוח
		22			22	8-13 21,22			19,7,22	פארק / גן ציבורי
27	26,27	25					25		26,27	נחל
18	18	18	27				26,27		18	דרך מוצעת
		17	18				18		17	דרך מאושרת
							17			שביל

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

אזורים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר		יעוד
	מ"ר	מ"ר		אחוזים	מ"ר	
77.3%	549,531	77.3%	קרקע חקלאית	613,141	86.2%	קרקע חקלאית
11.9%	19,223	11.9%	שטח ציבורי פתוח	33,792	4.75%	דרך מאושרת
9.15%	65,082	9.15%	מאגר/תעלה/נחל	63,677	9.05%	נחל/תעלה/ ניקוז אזורית
1.82%	12,977	1.82%	פארק / גן ציבורי			
3.89%	27,709	3.89%	דרך מאושרת			
1.37%	9,250	1.37%	דרך מוצעת			
3.79%	26,838	3.79%	שביל			
100%	710,610	100%	שטח התוכנית	710,610	100%	



4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 קרקע חקלאית**

4.1

תאי שטח לא מבונים : 1,2,
תאי שטח לא מבונים וזיקת הנאה : 5,6,20
תאי שטח מבונים עם הנחיות מיוחדות : 3,4

שימושים

4.1.1

בתאי שטח אילו תותר פעילות חקלאית שמטרתה עיבוד וייצור חקלאי. לא יותר בינוי למעט יריעות הצללה ו/או הגנה על הפרי ממזיקים.
תאי שטח 1,2 – תכנית מס' ג/6540 חלה על שטח תכנית זו (למעט עניין הגובה) בתחום המסומן כקרקע חקלאית, כך שיתאפשר בינוי מבנים חקלאיים ובתי צמיחה, וגם חל מחוץ לתחום שנקבע לבניה בתוכנית המוצעת.
תאי שטח 5,6,20 – זיקת הנאה – ישמשו כדרך מצעים בלבד. בתאי שטח 5,6 תתאפשר זכות מעבר.

תאי שטח 3,4 – הנחיות מיוחדות:

שימושים:

שטח המיועד לפעילויות משקיות שונות. יותר להקים מבנים ו/או לעשות שימוש במבנים קיימים לצרכים והתכליות הבאות: מבנים לגידול צמחים, מעבדות מחקר, חממות, בתי צמיחה, סככות חקלאיות, מרכז הדרכה חקלאי, אחסנה, מבני עזר לשרות עובדי המחקר והחוזה, ומבני עזר, ומבנים חקלאיים בהתאם למגבלות ההגנה על הסביבה. דרכים וחניות תפעוליות, ומתקנים הנדסיים.
כמו כן תותר הקמת מתקנים לייצור אנרגיה סולרית על גגות מבנים בלבד, ובכפוף להוראות תמ"א 10/3/10 ו/או להוראות המשרד להגנת הסביבה כולל הסתרה נאותה שלהם מכבישים ארציים, ובלבד שלא יהוו מטריד פיזי או ויזואלי לסביבה.
שימוש אחר במבנה, שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת.

הוראות

4.1.2

הניקוז יהיה עפ"י הוראות ובאישור רשות הניקוז ומהנדס הרשות. הנחת תשתיות עפ"י תכנית תשתיות שתאושר ע"י מהנדס הוועדה, מהנדס הרשות, משרד הבריאות, מנהלת הכנרת, המשרד להגנת הסביבה (כל גורם בתחום אחריותו).
לא יותרו כל בניה או פיתוח בתחום 25 מ' מציד דרך מס' 977 למעט חיבור לדרך ע"פ נספח התנועה, תשתיות ביוב, דרך גישה לחניון, ולשטח עתידי לחממות.

הוראות לתאי שטח 3,4 - אדריכלות

המבנים יבנו מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך כמקובל למבני משק. משטחי האחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי, משטחי פריקה וטעינה יוגדרו בבקשה להיות בניה, יצוין מקומם של מאצרות אשפה ובריזי שרפה.

תכנית בינוי - תוכן תכנית בינוי הכוללת את כל פתרונות התשתית ומפרטת את המבנים דרכי גישה, חניות, סלילה וגינון. אישור התכנית ע"י הוועדה המקומית ומהנדס הרשות יהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

תשתיות - הניקוז יהיה עפ"י הוראות ובאישור רשות הניקוז ומהנדס הרשות. הנחת תשתיות תתבצע עפ"י תכנית תשתיות שתאושר ע"י מהנדס הוועדה, מהנדס הרשות, משרד הבריאות, מנהלת הכנרת, המשרד להגנת הסביבה (כל גורם בתחום אחריותו).

לא יבנה בתחום קו בנין מכביש 977

4.2 שטח ציבורי פתוח (תאי שטח: 14,15,23,24)**4.2.1 שימושים**

השטחים המיועדים לגינון, חורשות ושטחים פתוחים לצורכי ציבור ולרווחתו ולשבילי מעבר ציבוריים. בשטחים אלו לא תותר בניה למעט ריהוט גנני, מצללות, שבילים להולכי רגל, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, אנרגיה, ביוב ותקשורת) הכל לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.

כמו כן תותר בניה בהיקף של עד 50 מ"ר שתכלול: ביתן שמירה בכניסה לחווה, ומבנה תחנת מידע.

תאי שטח 14,15,23 נמצאים בתחום מגבלות בניה ופיתוח, בתחום קו מתח גבוה, ובתחום קו בניין 25 לאחר הקלה.

4.2.2 הוראות

הניקוז יהיה עפ"י הוראות רשות הניקוז ובאישור מהנדס הרשות. הנחת תשתיות עפ"י תכנית תשתיות שתאושר ע"י מהנדס הוועדה, מהנדס הרשות, משרד הבריאות, מנהלת הכנרת, המשרד להגנת הסביבה (כל גורם בתחום אחריותו).

תא שטח 14 מצוי בתחום רצועת השפעה של רצועת ניקוז משני ועל כן יחולו עליו הוראות תמ"א 3/ב/34: לא תותר כל בניה ופיתוח למעט פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של העורק בלבד, ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב העורק, והגדות, ופיתוח נופי. כל הפעולות והשימושים יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של עורק הניקוז. יתאפשר מעבר חופשי להולכי רגל ורכבי אופניים בתחום רצועת השפעה.
תאי שטח 23,15 – לא יותר כל פיתוח בתחום 25 מ' מציר דרך 977.

4.3 פארק / גן ציבורי תאי שטח: 7,19 זיקת הנאה: 8-13,21,22

השטחים מיועדים לטיילת, חניון לילה ומשטחים לאוהלים.

4.3.1 שימושים

יותר להקים מזנון, משרד, שירותים, מקלחות, אחסנה, משטחים לאוהלים, ריהוט גנני, מצללות, שבילים להולכי רגל, חניות לרכבים פרטיים ואוטובוסים, חניה תפעולית, קירות תומכים ומסלעות, מתקני נוי, בריכת נוי ושכשוך, מתקני משחק לילדים, שולחנות לפיקניק, גן פסלים, וכיוב', מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, אנרגיה, ביוב ותקשורת) ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית והוועדה המקומית.
החורשה הקיימת בתחום יעוד הקרקע הינה חורשה לשימור. טיפול יערני בחורשה לדילול עצים יעשה בתאום עם פקיד היערות, ועם היחידה לאיכות הסביבה גליל עליון.
בתא שטח 22 בתחום 25 מ' מציר דרך 977 תתאפשר זיקת הנאה לרכב על גבי דרך מצעים בלבד ולא תותר סלילת כבישים או בנייה.

בתאי שטח 21,8-13 תתאפשר זכות מעבר.

תא שטח 7 ישמש כחניון ותיאסר בו כל בניה.

אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע לחניון למעט סלילתו ואחיזתו של החניון. מותר יהיה להניח, בתת הקרקע שבתחום החניון קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצא"ב, באישור מהנדס הוועדה המקומית. גינון בחניה ציבורית יתאפשר בחסות איי התנועה.

תונן תוכנית נופית לחניון שתכלול גן ציבורי, זומרי גמר להנחת דעת הוועדה המקומית.

4.3.2 הוראות

- א. **אדריכלות** - עיצוב המבנים ואיכותם תהיה גבוהה ותותאם לנוף החקלאי בהיקף ע"י פתוח גנני מהא"י. הימרי הגמר יתנססו על חומרים מקומיים.
- ב. **תכנית בינוי** - תוכן תכנית בינוי הכוללת את כל פתרונות התשתיות ומפרטת את המבנים דרכי גישה, חניות, סלילה וגינון. אישור התכנית ע"י הוועדה המקומית ומהנדס הרשות יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

- ג. הניקוז יהיה עפ"י הוראות ובאישור רשות הניקוז ומהנדס הרשות. הנחת תשתיות עפ"י תכנית תשתיות שתאושר ע"י מהנדס הוועדה, מהנדס הרשות, משרד הבריאות, מנהלת הכנרת, המשרד להגנת הסביבה (כל גורם בתחום אחריותו).
- ד. היתרי בניה למבנים בתחום רצועת השפעה של תעלות הניקוז יותנו באישור רשות ניקוז.
- ה. תשמר רצועה של 100 מ' מגדת הנחל בה אסורה כל בניה שהיא.

4.4 שביל (תאי שטח: 17)

השטח מיועד לטיילת, שבילים, אזורי בילוי בחיק הטבע, ובריכות שכשוך.

4.4.1 שימושים

יותר להקים ספסלים, ריהוט גנני, מצללות, שבילים להולכי רגל, מסלעות, בריכת נוי ושכשוך, שולחנות לפיקניק, גן פסלים, שביל לתחזוקת ערוץ הנחל, בהתאם לתוכנית הנופית ובאישור רשות ניקוז. לא תותר כל בניה קשיחה, או סלילת כבישים בתחום היעוד.

4.5 יעוד – דרך מאושרת, דרך מוצעת

תאי שטח: 18,26,27

4.5.1 שימושים

* השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת-המאושרת ע"פ תכנית, דרך מוצעת – המוצעת בתכנית זו. כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, קווי תשתיות, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.

4.5.2 הוראות

- לא תותר נגישות ישירה מדרך 977 למגרשים הגובלים בה, לרבות לשצ"פ ולשטחים החקלאיים.
 - לא תותר כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 977 אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים.
 - לא תותר חלוקת משנה כלשהי של תאי השטח בתחום התכנית, אלא אם תובטח נגישות לכל תא שטח, שלא ישירות מדרך מס' 977.
 - תאי שטח 18, 27, 26 מצויים בתחום רצועת השפעה של רצועת ניקוז משני ועל כן יחולו עליו הוראות תמ"א 34/ב/3: לא תותר כל בניה ופיתוח למעט פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של העורק בלבד, ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב העורק, והגדות, ופיתוח נופי. עבודות סלילת דרכים ומדרכות יותרו אולם יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של עורק הניקוז. יתאפשר מעבר חופשי להולכי רגל ורוכבי אופניים בתחום רצועת השפעה.
 - תאי שטח 18, 27 מצויים בתחום רצועת לתכנון קו מים לפי תמ"א 34/ב/5 ועל כן בניה בשטח זה יהיה בכפוף להוראות התמ"א ויותנו באישור רשות המים.
 - תאי שטח 18, 27 נמצאים בתחום יער לפי תמ"א 22, ועל כן יחולו עליהם הוראות התמ"א, עצי האיקליפטוס משני צידי הדרך יהיו לשימור.
 - צומת ההתחברות לדרך 977 תתוכנן ותבוצע ע"י פניות ימינה בלבד בהתאם לנספח התנועה.
 - בתאי שטח 18, 26, 27 תבוצע הרחבת גשר קיים, בהתאם להנחיות החברה הלאומית לדרכים ובאישורה.
- אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתת הקרקע של תוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצא"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדסי הרשות המקומית. מהנדס הרשות המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

תנאי מוקדם למתן היתר בניה עבור מבנים חדשים (לא תוספות בניה) יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן, ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/ מהנדס הרשות/ מפקח התעבורה המחוזי.

לא יוצאו היתרי בניה ע"פי התוכנית אלא לאחר אישור החב' הלאומית לדרכים לתכנית, ולהשלמת חיבור לפארק. במסגרת זו יכלל חייץ למניעת סינוור. בנוסף לא תינתן תעודת גמר, לא יאוכלס הפארק ולא תהיה פעילות בו אלא לאחר הסדרה בפועל של צומת הכניסה וניתוק החיבור הקיים לתאי שטח 3, 4, 6-1 ע"פי התוכנית לעיל.

יעוד – נחל, תעלה, מאגר מים

4.2

תא שטח: 25

שימושים

4.2.1

ערוץ נחל. לא תותר כל בניה בתחום הנחל ובמרוחק 50 מ' או 100 מ' בהתאם למסומן בתשריט מגדף הנחל מכל צד.

אזור שתכליתו ערוץ ניקוז יאפשר ביצוע כל פעילות של רשות ניקוז כנרת לתחזוקת הערוץ כולל ביצוע ורכיב ומעבר מים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספ. קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		מס' תא שטח	יעוד		
	צד-ימני	צד-שמאלי	מתחת לקובעת	מעל לבניסה לקובעת						מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת			שטחי בניה	שטחי כסה"כ
3	3	3	5	1	8	-	-	10%	10%	-	170	8675	3	קרקע חקלאית	
3	3	3	5	1	8	-	-	3.7%	3.7%	-	440	11909	4	חקלאית	
3	3	3	5	1	4	-	-	2.6%	2.6%	-	40	7688	19	פארק / גן ציבורי	
3	3	3	5	1	3.5	-	-	-	-	-	-	500	15	שצ"פ	
סה"כ בניה מותרת 50 מ"ר													500	15	
לפי תכנית ג/6540													515,193	1	קרקע חקלאית (לפי תכנית ג/6540)
לפי תכנית ג/6540													8,163	2	תכנית (לפי תכנית ג/6540)

1. גובה המבנה המקסימלי יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
2. תוספת זכויות הבניה למעבדה ולמרכז הורכה לא יעלו על 350 מ"ר סה"כ.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה :

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, מערכות התשתית בתכנית/ תמוך ומסלעות בתחום וגבול התכנית, לרבות משטחי פריקה וטעינה, להנחת דעת מהנדס הוועדה.

6.2 פיתוח תשתיות (עבור מבנים חדשים בלבד)

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 קו 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 הרשות המקומית.

ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. למרות האמור לעיל, במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

ד. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

ה. נדרש אישור אגף המים במועצה האזורית בדבר חיבור הבניין לרשת מים.

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית.

2. ניקוז:

- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות ניקוז ינרת. לפי תנאי סטפח הניקוז, ובהתאם לתמ"א 4/ב/34, בחוות המטעים שוררים תנאי ניקוז טובים. אי לכך, אין המלצות לביצוע פעולות ניקוז כלשהן.

- לא ייבנו היתרי בניה לפני השלמת מערכת תשתית הניקוז לפי תכנית שתאושר ע"י רשות ניקוז כינרת.

ח. הוראות בדבר שימור מי נגר עילי באזור א-1 (לפי תמ"א 34 ב/4)

- מי הנגר העילי בתחומי המגרשים והמבננים יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והשארית מי תהום.
- יש לוודא יישורי קרקע, לרבות תעלות רדודות (דרכי מים), כדי ליצור תנאים לזרימה רצופה של מי הנגר העילי אל מחוץ לשטח, ובכך להקטין את התופעה של היווצרות שלוליות מים עומדים על פני הקרקע.
- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

בנספח הניקוז נקבע בסעיף 6 כי לא רצוי להחדיר את מי הנגר העילי מכיוון שבחווה ישנם תנאי ניקוז אשר אינם מאפשרים העברת מי הנגר.

ט. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב האזורית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית, מנכ"ל תאגיד המים והביוב, ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכינרת. יש לבנות תחנות שאיבה וקווי הולכה לסילוק שפכי חניון להבות ומבני חוות המטעים אל מטי"ש נאות כפר-בלום. מתקני השאיבה וההולכה המוצעים של השפכים לא יגרמו לזיהום המים העיליים ומי התהום. זאת ע"י עריכת מבחני אטימות למתקנים אלה בנוכחות פקח מנהלת הכינרת לפי הנחיותיו ולפי הנחיות מנהלת הכנרת. ראה נספח ביוב.

כל היתר בניה למבנים חדשים, מעבר לקיים כיום, יינתן רק לאחר ביצוע בפועל של חיבור מערכת איסוף השפכים שבחווה אל פתרון קצה מתאים ומאושר לקליטה וטיפול בשפכים, בהתאם למוצג בנספח הביוב.

י. תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.3 הוראות בנושא חשמל :

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות ההיינדינג יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. תחנות השנאה ימוקמו כל האפשר בשטחים ציבוריים פתוחים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, יירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי (מבודד כ"מ)	2.0 מ'
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת	1 מ'
	שנאי על עמוד	3 מ'

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.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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 הענין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.4 איחוד וחלוקה :

לאחר אישור תוכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחונקת על ידי יו"ר הועדה המקומית לתואמת את התכנית. לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בתנאים הנקבעים (מדידות ומיפוי), הונחיה – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת לחלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום ייית בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188,189,190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעין הדרושים לצורך הסדרת צומת הגישה מדרך מס' 977 והנמצאים בתחום רצועת דרך 977 יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש מדינת ישראל.

6.7 היטל השבחה:

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.8 דרכים וחניות:

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.9 פיקוד העורף:

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.10 שרותי כבאות:

תנאי להיתר בניה, יהיה אישור הבקשה עם רשות הכבאות. קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי למתן היתר בניה.

6.11 אשפה:

1. סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית ובאישור הוועדה המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הדיניה ופנוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

2. ייתכן פתרון אלטרנטיבי עבור מתקני אשפה בהתאם לסידורים לעיל וע"פ הנחיות הרשות המקומית ואישור הוועדה המקומית.

3. כמו כן ייועד שטח למתקני הפרדת פסולת למחזור ע"פ דרישות המועצה כפי שיתעדכנו מעת לעת.

6.12 טיפול נופי:

ביעודי החניון, והפארק/גן ציבורי תוכן תוכנית נופית שתכלול נטיעות ופירוט חומרי גמר להנחת דעת הועדה המקומית, ובאישור קק"ל.

הנחיות לפיתוח סביבתי:

1. במשטחי החניון ישולבו עצים מקומיים (כדוגמת אלונים, וערבת נחלים) להצללה, וכן ישולבו משטחי גינון באיי התנועה.
2. תא שטח 19 מוצע לייעד לפארק שבו יהיו שטחים המיועדים לטיילת, חניון לילה ומשטחים לאוהלים. זאת תוך שמירה על רצועה של 100 מ' מציר הנחל בה תהיה אסורה כל בניה שהיא.
3. בתחום תא שטח 17 המיועד לשביל, יותר לבצע שבילים, אזורי בילוי בחיק הטבע, ובריכות שכשוך בלבד. לא תותר הקמת משטחי אוהלים ותיאסר בניה כלשהי.
4. כל העצים בחורשה הקיימת שבתחום יעוד הפארק (תא שטח 19) ישמרו ותיאסר כל עקירה או העתקה שלהם. אין להוסיף עצי איקליפטוס בשטחי התוכנית.
5. לא יותרו פעילויות העלולות לגרום למפגעים לסביבה (כגון זיהום אוויר, רעש, ריח, מים, וכיו"ב).
6. בטיפול הנופי בגדת הנחל מוצע לשלב עצים מקומיים כגון ערבת נחלים, דולב, קנה מצוי וצמחיית גדה, בשילוב עם אזורי מדשאות מוצללים ממיני היבילית המקומית ולא מיני דשא פולשים, בהתאם לתוכנית הנופית המצורפת בהמשך.
7. הניקוז יהיה עפ"י הוראות ובאישור רשות הניקוז ומהנדס הרשות. הנחת תשתיות תתבצע עפ"י תכנית תשתיות שתאושר ע"י מהנדס הוועדה, מהנדס הרשות, משרד הבריאות, מנהלת הכנרת, המשרד להגנת הסביבה (כל גורם בתחום אחריותו).
8. ערוץ הנחל כולל את רצועת המגן. בתחום רצועות המגן תותר בניה לטיפול במים ובערוץ בלבד. רצועת המגן מיועדת לצרכי תחזוקת הערוץ, כולל דרך תחזוקה, והבטחת הזרימה התקינה של המים. בתחום רצועת המגן יוגבלו תכניות הפיתוח והבניה ויותנו באישור מוקדם של רשות ניקוז כנרת. אזור שתכליתו ערוץ ניקוז יאפשר ביצוע כל פעילות של רשות ניקוז כנרת לתחזוקת הערוץ כולל ביצוע דרכים ומעברי מים.

6.13 נספח לאיכות הסביבה - ביעוד חקלאי (תחום הנחיות מיוחדות), וביעוד פארק / גן ציבורי

1. מבנים

המבנים ישמשו לפעילויות שיפורטו להלן. בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים לסביבה (כגון זיהום אוויר, רעש, ריח, מים, וכיו"ב) אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון רשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.

1.1 אזור המבנים יהיה חטיבה אחת עבור חוות המטעים. פרוט השימוש יפורט במסגרת בקשות בניה ויאושר ע"י הועדה המקומית.

2. הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הראיה:

- 2.1 כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.
- 2.2 למתחם חוות המטעים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב
- 2.3 יוצג פתרון ניקוז: לל מהמבנים ומסביבתם המיידית.
- 2.4 פתרון לסילוק אשפה - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.
- 2.5 חומרים מסוכנים: נדרש להחזיק בהיתר רעלים כחוק.

- 2.5 מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.
ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.
שפכים - תחוב תוכנית שתאושר ע"י המשרדים: בריאות ואיכות הסביבה.
פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון
לפי סוג והרכב, ולהציג פתרון לסילוקה. בכל מקרה לא יאושר
אחסון פסולת במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 2.6 רעש - בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת
מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי
הרעש המותרים בדין.
- 2.7 איכות אוויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים
לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.
- ריח - על יזם התכנית לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצם מפגעי ריח.
- חזות - לא תותר הקמה של מתקנים סלולריים בתחום התוכנית.
- 2.8 אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמדו על
משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.
במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על
1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

6.14 חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה:

היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן
ישראלי 413. (בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38).

6.15 הוראות לעצים בוגרים:

כל העצים בתחום התוכנית יוגדרו כ"עצים לשימור". במקרים של זיהוי עצים חולים ו/או מתים מומלצת
כריתתם כפעולה סניטרית בלבד. יש לפעול בהתאם להנחיות נספח עצים בוגרים המהווה חלק מתוכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
בשלב אחד		

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 15 שנה מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<i>מועצה אזורית גליל עליון</i>	מועצה אזורית גליל עליון	ח.פ. 500221015	מועצה אזורית גליל עליון	מגיש התכנית
	<i>הוברמן עידית</i>	הוברמן עידית מתכנתת מרחב עיסקי רשות מקרקעי ישראל		מינהל מקרקעי ישראל	בעל הזכויות בקרקע
				רשות ניקוז כנרת	בעלי עניין בקרקע
23.7.15	<i>א.ב. מתכננים בע"מ</i>	א.ב. מתכננים בע"מ	024589467	אדריכלית אושרת בראון	עורך התכנית
15.7.2015	<i>סבא מהנדסים</i>	סבא מהנדסים	080914286	ראתב סבאג	מודד

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אושרת בראון (שם), מספר זהות 024589467 מצהיר בזאת כי:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 20131/ג ששמה: חוות מטעים מחקרית ופארק על גדת הירדן המזרחי (להלן - "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 111709.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
- א. שמיס מיכאל - מתכנן תנועה
- ב. שלמה זמיר - מתכנן ניקוז וביוב
- ג. מודד - ראטב סבאג - סבאג מהנדסים
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

23.7.15
מסמכים
חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מיכאל שמיס, מספר זהות 307747089

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי 20131/ג ששמה חוות מטעים מחקרית ופארק על גדת הירדן המזרחי (להלן – ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום הנדסה אזרחית ותחבורה ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה (הגוף

שמיס מיכאל הנדסה בע"מ
תכנון כבישים תנועה ופיתוח נוף
ח.פ. 514975549
טל 04-6470982 פקס 04-6576425

המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא ~~30888~~ 69172.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח תחבורה בתוכנית.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.

5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

שמיס מיכאל הנדסה בע"מ
תכנון כבישים תנועה ופיתוח נוף
ח.פ. 514975549
טל 04-6470982 פקס 04-6576425

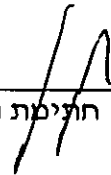
09.09.15
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה שלמה זמיר, מספר זהות: 3419033

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 20131/ג ששמה חוות מטעים מחקרית ופארק על גדת הירדן המזרחי (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום חקלאות ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 11473.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספחי ביוב וניקוז בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

27.7.15
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ג/ 20131

(בעת המדידה המקורית)

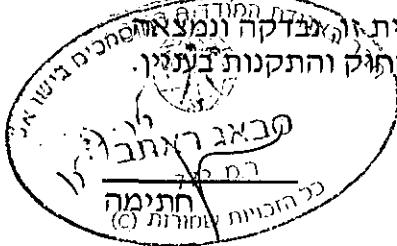


1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו נבנתה על ידי עליזבט המוסמכים בישו אב בתאריך 24.12.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

772
מספר רשיון

ראטב סבאג
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)



2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו נבנתה על ידי עליזבט המוסמכים בישו אב מעודכנת בתאריך 30.9.13 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

772
מספר רשיון

ראטב סבאג
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי חתימה בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן V במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח תנועה וחניות, נספח נופי, נספח ניקוז, נספח בינוי		
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (1)
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשימי התמצאות כללית ותרשימי הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	מספר התוכנית		
	V	שם התוכנית		
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוי, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי הישיר הישירות)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (זום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

חוות מטעים מחקרית ופארק על גדת הירדן המזרחי

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי (3)		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁴³	V	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	V	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	V	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	V	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	V	
		• שמירת מקומות קדושים	V	
	• בתי קברות	V		
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	V		
איחוד וחלוקה (4)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	V	
		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	V	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חוזמים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
חומרי חפירה ומילוי (6)		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	V	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	V	
רדיוסי מגן (7)		האם נברקה התוכנית רדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	V	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	V	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	V	

נספח הליכים סטטוטוריים

לכל תכנית יצורף, כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטוריים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של תכנית זו ושל תכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או על חלקה. להלן סעיפי החובה לנספח זה.

יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
17379/ג			

יחס בין התכנית לבין התוספת בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	* התוספת חלה		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	* התוספת אינה חלה		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	* התוספת חלה. * התוספת אינה חלה		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעו נה אישור השר/ לא טענה אישור השר		אישור התכנית/ דחיית התכנית

ערר על התכנית

שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור וועדת הערר	תאריך האישור