

2014720

תכנית מס' ג/18427

מבא"ת 2006

מינהל התכנון  
 הועדה המחוזית - מחוז צפון  
 30-05-2018  
 נתקבל

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תקנונים 8/תוקף אכסון ג-2018.5.21

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ג/18427

שם תוכנית: אכסון ג'-כפר נופש פארק הירדן

מחוז: הצפון  
 מרחב תכנון מקומי: גולן  
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="231 998 686 1320"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון            חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965            אישור תכנית מס' <u>7847</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה:            ביום <u>26.3.18</u> לאשר את התכנית  <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="303 1469 670 1618"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>7847</u>            פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>7847</u>            מיום <u>18-06-2018</u></p> </div>	

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית נמצאת מצפון לכינרת וצפונית לצומת בית צידה.

התכנית קובעת זכויות בניה והוראות פיתוח לכפר נופש וקמפינג בשטח שיעודו אכסון ג' ואזור נופש בתכנית מאושרת ג/5729 אשר חייבה הקמת חניון קמפינג באישור תכנית מתאר מקומית.

התכנית מציעה אכסון מלונאי מסוג כפר נופש ל-125 יח"א משפחתיות + 40 יח"א זוגיות (סה"כ 165 יח"א), בהיקף של 15,460 מ"ר סה"כ בבניה קשיחה. הכל בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

הגישה למתחם תהיה ע"י התחברות לדרך הפנימית בפארק לפי תכנית ג/5729.

פתרון הקצה לסילוק שפכי התכנית – מטי"ש חד-נס.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	אכסון ג'- כפר נופש פארק הירדן
1.1	מספר התוכנית	18427/ג
1.2	שטח התוכנית	95.3 דונם
1.3	מהדורות	תוקף
	מספר מהדורה בשלב	4
	תאריך עדכון המהדורה	21.5.2018
1.4	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	כן

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גולן
- קואורדינטה X 259050  
קואורדינטה Y 758250
- 1.5.2 תיאור מקום בחלקו הצפוני של פארק הירדן
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. גולן
- התייחסות לתחום הרשות נפה אתר שכונה רחוב מספר בית חלק מתחום הרשות פארק הירדן

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201000	מוסדר	חלק מהגוש	-	5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

--

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 1/35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 1/35. הוראות תמ"א 1/35 חולנה על תכנית זו.	7299	7.7.2016
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34. הוראות תמ"א 4/ב/34 חולנה על תכנית זו.	5704	16.08.2007
תמ"מ 3/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 3/2. הוראות תמ"מ 3/2 חולנה על תכנית זו.	3640	26.03.1989
תמ"א 1/12	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 1/12 / 1. הוראות תמ"א 1/12 חולנה על תכנית זו.	6137	21.9.2010
תמ"א 1/13	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 1/13 / 1. הוראות תמ"א 1/13 חולנה על תכנית זו.		5.2.1991
תמ"א 11/3/ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 3 שינוי 11 ב' / הוראות תמ"א 3 שינוי 11 בתחולנה על תכנית זו.	5107	29.08.2002
ג/5729	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/5729 בתחומה של תכנית זו.	4867	30.3.2000
ג/7596	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/7596 בתחומה של תכנית זו.	4457	17.11.96

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אבישי טאוב	21.5.2018		17		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אבישי טאוב	23.6.2015	1		1: 1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אבישי טאוב	09.2016	1		1: 1000	מנחה	נספח בינוי *
	ועדה מחוזית	מאיר רוזנטל	5.16	1		1: 1000	מנחה	נספח מים
	ועדה מחוזית	מאיר רוזנטל	05.2016	1		1: 1000	מנחה	נספח ביוב
	ועדה מחוזית	מאיר רוזנטל	10.2015		9		מנחה	נספח ביוב ומים
	ועדה מחוזית	מאיר רוזנטל	10.11.2015	1	16		מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	מאיר רוזנטל	05.2016	1		1: 1000	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	ערן געש	26.05.2016		24		מנחה	נספח נופי סביבתי
	ועדה מחוזית	ערן געש	05.2016	1		1:1000	מנחה	נספח נופי
	ועדה מחוזית	ערן געש	08.11.2015	3		1: 1000	מחייב	נספח עצים

\*תכנית הבינוי מחייבת לעניין המיקום העקרוני של המבנים המרכזיים וגובהם.

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
פרטי				ריאלטי פאנד השקעות, שותפות מוגבלת	550230817	הברזל 7 תל אביב	03-64808889		03-6480886	clude@reality-fund.com	
פרטי				ריאלטי פאנד השקעות (מקבילה), שותפות מוגבלת	550231286	הברזל 7 תל אביב	03-64808889		03-6480886	clude@reality-fund.com	

**1.8.2 יזם**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				ריאלטי פאנד השקעות, שותפות מוגבלת	550230817	הברזל 7 תל אביב	03-64808889		03-6480886	clude@reality-fund.com
				ריאלטי פאנד השקעות (מקבילה), שותפות מוגבלת	550231286	הברזל 7 תל אביב	03-64808889		03-6480886	clude@reality-fund.com

**בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	500101761	רחוב חרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עילית	04-6558211	-	04-6453273	tzafontichnun@land.gov.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	006847214	17408	אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ	512073966	כורזים - ד.ג. חבל כורזים 12391	04-6934977	054-6494950	04-6938468	avtaub@gmail.com
מדידות	מודד	42468215	442	הלפרין פלוס	511582447	הכשרת הישוב 10 ראשלי"צ	03-9627082		03-9626874	mail@hf-mapping.co.il
מים וביוב	מהנדס	051437796	27203	מ. רוזנטל מהנדסים	-	גילון ד.ג. משגב 20103	04-9580887	054-7759909	04-9580225	meir@rme.co.il
ניקוז	מהנדס	051437796	27203	מ. רוזנטל מהנדסים	-	גילון ד.ג. משגב 20103	04-9580887	054-7759909	04-9580225	meir@rme.co.il
נוף	אדריכל	058373788	74592	ערן געש- אדריכלות נוף	058373788	מושב יעד ד.ג. משגב 20155	04-9909581	052-2758452	04-9909933	gaash@netvision.net.il

## 1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התוכנית

הקמת כפר נופש בפארק הירדן

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 קביעת זכויות והוראות בניה לשטח שיעודו מלונאות אכסון מלונאי ע"י חלוקת תא שטח 620 לשני אזורים-אכסון מלונאי וקמפינג.
- 2.2.2 התווית דרך גישה.
- 2.2.3 תכנון מפורט ודיוק גבולות שטח ביעוד אכסון ג' ואזור נופש בתכנית ג/5729 לשטח שיעודו מלונאות אכסון מלונאי.
- 2.2.4 שינוי יעוד.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 95.3 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי תכנית ג/5729 מאושרות בשטח התכנית 500 מיטות בייעוד אכסון ג'. לפי התקנים הפיזיים של משרד התיירות 3 מיטות לחדר = 165 חדרים.		165	-	165	חדרים	
		13,700	+13,700	-	מ"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' 11), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				621; 620	מלונאות אכסון מלונאי
				830	דרך מוצעת

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

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר/דונם	יעוד		אחוזים	מ"ר/דונם	יעוד
95.2	90.7	מלונאות אכסון מלונאי		82.6	78.7	אכסון ג'
4.8	4.6	דרך מוצעת		9.1	8.7	אזור נופש
				1.2	1.2	שטח ציבורי פתוח
				7.1	6.7	חקלאי
100.0	95.3	סה"כ		100.0	95.3	סה"כ

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מלונאות אכסון מלונאי</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p><b>תא שטח 620</b></p> <p>יותר איכסון מלונאי כגון כפר נופש וכל השרותים והשימושים הנלווים, כולל מתקני אכסון ברמה גבוהה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותיים של משרד התיירות ועידכונם מעת לעת.</p> <p><b>בשטח המסומן בהוראות מיוחדות:</b></p> <p>יותר אזור נופש וקמפינג, דרכי מעבר וגישה, חורשות, נטיעות, גינון, שבילים, שירותים סניטריים, עבודות פיתוח, מתקני נופש וגן, מתקני ספורט, אמפיתאטרון פתוח, מתקני משחק, פרגולות ומתקני צל, שולחנות, מתקני קמפינג, חניה ומתקני תשתית בכפוף לאישור משרד התיירות והתאמה לתקנים הפיזיים.</p> <p><b>תא שטח 621</b></p> <p>יותר מתקנים הנדסיים הנדרשים למלונאות.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
	תותר העברת תשתיות קוויות תת קרקעיות.

4.2	<b>דרך מוצעת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	אסורה כל בניה בתחום הדרך, למעט הנחת מתקני תשתית, תאורה, עבודות פיתוח, גינון, עבודות ניקוז וסלילה.
4.2.2	<b>הוראות</b>
	הדרך הינה דרך פרטית ואינה מיועדת להפקעה.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש ע"פ תשריט (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גובה מבנה (מטר)	תכסית משטח תא (השטח %)	מספר יח"א	מתחת לכניסה הקובעת		מספר אחורי	קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מספר קדמי	צידי-ימני		צידי-שמאלי		
			עיקרי	שרות										עיקרי	שרות
מלונאות אכסון מלונאי	620	90,300	13,700	1,700	15,400	***7.5	17.06%	**165			3	3	3	5	
	621	400	50	10	60	4	15%				3	3	3	3	

- \* יותר להעביר שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בסמכות ועדה מקומית
- הגובה המקסימאלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- \*\*סה"כ מספר המיטות בתא שטח 620 לא יעלה על 500 מיטות.
- \*\*\* גובה מבנה לא יעלה על 7.5 מ' למבנים מרכזיים, 5 מ' ליח"א, 4 מ' למתקני קמפינג.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.  
תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

### 6.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית-רשות ניקוז כנרת.

### 6.3 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ורשות המים – תחום כנרת והגורמים המוסמכים לכך.  
כל עוד הקולחים המשמשים להשקיית מטעי מושב "קשת" הינם ברמה "גבוהה" ישמר מרחק של 60 מטרים מקצה המטע לקצה המבנים המתוכננים. אם וכאשר בעתיד איכות הקולחים המשמשים להשקיית מטעי מושב "קשת" תהיה באיכות "גבוהה מאד", תתאפשר בניה במרחק 10 מטרים מגבול המטע המושקה בקולחים בהתאם להגבלות הקיימות במסמכי משרדנו.

### 6.4 חשמל

- 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.
- ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.
  2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אורירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.0 מ'	-	קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1.0 מ'	ארוך רשת
	3.0 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.  
בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה 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 בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

## 6.5 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

## 6.6 חומרי חפירה ומילוי

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן:
  - א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל היתר – לפני הוצאת ההיתר.
  - 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).
  - ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
  - ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

### 2. חציבה ומילוי

- א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.
  - ב. בהעדר איזון:
    - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.
    - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
    - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

## 6.7 חלוקה ורישום

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה ע"פ הוראות החוק.

## 6.8 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

## 6.9 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

## 6.10 עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ל"ח – 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מוקדמות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.

3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

### 6.11 פיקוד העורף

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.

### 6.12 שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

### 6.13 עיצוב אדריכלי

בעת הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאישור הוועדה המקומית.

### 6.14 נגר עילי

מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. 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. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחמרים נקבוביים וחדירים. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.

### 6.15 פיתוח תשתיות

- 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 הועדה המקומית.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתאי להיתר הבניה את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם והנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

### 6.16 תנאים לביצוע התכנית ולמתן היתר בניה

1. תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות למים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
2. תנאי להיתר בניה לכפר הנופש יהיה אישור משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיזיים.

3. בשלב הבקשות להיתרי בניה וטרם מתן ההיתר, יועברו תכניות מפורטות של פתרון סילוק השפכים לאישור רשות המים- תחום כנרת.
4. תנאי להיתר בניה אישור רטייג לרשימת מיני הצמחים לשימוש גנני.
5. לא ינתנו היתרי בניה למבנים מכח תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:
  - א. יישמר מרחק של 60 מטרים בין השטחים המושקים בקולחים באיכות "גבוהה" לבין המבנים המיועדים למגורים שיוקמו מכוח תכנית זו. אם בעתיד איכות הקולחים בהם יושקו המטעים בקרבת האתר תוגדר ע"י משרד הבריאות כ"גבוהה מאד" (בהתאם להגדרות שבדו"ח ועדת הלפרין משנת 2002), ותאפשר בניה במרחק של 10 מטרים מגבול השטח המושקה בקולחים הנ"ל.
  - ב. אישור בקשת בניה לתשתיות מים וביוב ע"י משרד הבריאות.

### 6.17 עצים בוגרים

לקראת שלב היתר בניה יבוצע סקר מפורט על גבי תכנית בינוי שיכלול המלצה לגבי אופן הטיפול בעצים- שמירה, העתקה או כריתה באישור פקיד היערות. תותר גמישות במסגרת הבינוי ויותר להעתיק או לכרות עצים בשיעור של עד 30% וזאת בתנאי שישתלו מספר כפול של עצים על כל עץ שנכרת. תנאי למתן היתר בניה- אישור פקיד היערות.

אישור כריתה/ העתקה מותנה בביצוע הסקר ובהחייבות לפיצוי ערך נופי עבור העצים שיכרתו. כל העתקת עץ תעשה בליווי אגרונום מומחה להערכת עצים ובמועד המתאים.

### 6.18 הוראות לשיקום נופי ולמזעור השפעות על הסביבה

- א. **מזעור השפעות הבינוי על הסביבה**
  1. תכנית הבינוי תתייחס לסביבה תוך דרוג המבנים בהתאמה למדרון.
  2. העמדת המבנים תעשה בהתאמה לקווי הטופוגרפיה. הפרשי גבהים יגושרו ע"י מדרונות מגוננים ככל הניתן וסלעיות מגוננות ויצומצם ככל הניתן השימוש בקירות תמך.
  3. מומלצת התאמת משטחי החנייה ואזורי השירות ככל הניתן לטופוגרפיה, ע"י דירוגם.
- ב. **בינוי - שפה עיצובית וחומרי גמר**
  1. יחידות האירוח יתוכננו כמבנים קבועים ויעוצבו בהתאם לרוח המקום בשילוב אבן מקומית עץ וזכוכית. לכל יח"א תוקם מרפסת, יש לתכנן את יחידות האירוח בצורה שתאפשר פרטיות מרבית לכל יחידה.
  2. חומרי הגמר שיבחרו יהיו מחומרים טבעיים וידידותיים לסביבה כגון אבן בזלת, ובגווני המשתלבים בנוף הקיים.
- ג. **בניה ירוקה**

יעשה מאמץ לעשות שימוש, ככל האפשר, בטכנולוגיות של בניה ירוקה ומתחשבת בסביבה, כגון: מים מושבים, אנרגיה סולארית וכו'.
- ד. **הגנה על עצים וערכי טבע**
  1. לקראת שלב היתר בניה יבוצע סקר מפורט על גבי תכנית בינוי. שיכלול המלצה לגבי אופן הטיפול בעצים- שמירה, העתקה או כריתה באישור פקיד היערות. תותר גמישות במסגרת הבינוי ויותר להעתיק או לכרות עצים בשיעור של עד 30% וזאת בתנאי שישתלו מספר כפול של עצים על כל עץ שנכרת.
  2. תנאי למתן היתר בניה- אישור פקיד היערות. אישור כריתה/ העתקה מותנה בביצוע הסקר התחייבות לפיצוי ערך נופי עבור העצים שיכרתו. כל העתקת עץ תעשה בליווי אגרונום מומחה להערכת עצים, ובמועד המתאים.
  3. תוכנית הבינוי תתחשב במיקום עצים קיימים וערכים נופיים בשולי התכנית ואזורים ללא בינוי ותשלב אותם במערך התכנון. תצורף להיתר מדידה מפורטת ותכנית לעצים המיועדים לשימור/העתקה/כריתה. יערך גידור וסימון עצים מיועדים לשימור בסמוך לעבודות עבור מניעת פגיעה בזמן עבודות.
  4. קיימים בתחום התכנית סלעי בזלת רבים בעלי פטינה טבעית אשר ראוי לשמרם עבור שילובם בתכנית הפיתוח המיועדת ובכך לשמר את הסלעים ולמזער את השפעת הפיתוח על נוף הסביבה. הסלעים יוכלו לשמש כסלעי ישיבה, כמחסומים, מסלעות, קירות גדרות ואבני צד לשבילים.
- ה. **ממשק בין השטח הבנוי לשטח הטבעי**
  1. בתכנית עבודות העפר יסומנו עצים לשימור מסביב לעבודות, בתכנית יסומן באופן בולט גבול העבודה (קו דיקור) לכלים מכנים אשר מעבר לו האזורים יוגדרו כאזורי אל-געת.
  2. לא יותרו שפכי עפר מעבר לגבול תכנית גם לא בצורת מערום זמני.
  3. לא ניתן להקים שטחי התארגנות במהלך העבודות מחוץ לתחום הקו הכחול.

4. אין לפגוע בתשתיות הטיילות הקיימות בפארק הירדן הנמצאות בסמיכות לשטח התכנית. יש לאפשר מעבר חופשי בשבילי האופניים והטיול בפארק.
5. במערכת השבילים במתחם ישולבו נקודות מנוחה ותצפית לנוף וחיבורים לשבילים בפארק.

#### ו. תנאים למתן היתר בנייה

1. היתר בניה יותנה באישור תכנית בינוי ושיקום נופי באישור ועדה מקומית.
2. תכניות הפיתוח להגשת היתרי בנייה ילוו באדריכל נוף רשום אשר יכין תכניות פיתוח ושיקום מפורטות אשר יכללו אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה ופתרונות לשיקום הנוף אשר יוגשו כחלק מתנאי מתן היתרי בנייה.
3. תכניות הפיתוח יכללו פירוט חומרי גמר, פרטי גדרות, חצרות השרות ומתקני האשפה, שבילים ודרכי שרות, מגרשי חניה וחומרי הגמר של מגרשים אילו, שילוב החניה בנטיעות חדשות וכל מה שתדרוש הועדה המקומית כתנאי לאישור תכנית הבינוי.
4. בהיתר הבנייה יפורט גוון המבנים המתוכננים עבור מזעור נצפות המבנים לשביעות רצון אדריכל הפרוייקט, אדריכל הנוף ומהנדס הועדה המקומית.
5. בנספח לבקשה להיתר בנייה יפורטו עבודות העפר הנדרשות. יצורף מאזן עבודות חפירה ומילוי. יפורט פתרון לעודפי עפר באם ישנם. חל איסור על הקמת מערומי עפר לרבות מערומי עפר זמניים ללא פתרון קבוע ומוסכם לעודפים אלו.
6. תצורף תכנית שיקום להיתר בנייה בה יסומנו עצים לשימור ועצים להעתקה, מיקום שתילת עצים ושיחים, סוגי העצים והשיחים, מערכת השקיה ותכנית להשקיית השתילים בשנים הראשונות.

#### ז. שיקום נופי

1. שיקום נופי לדרכי גישה – באם מבוצעות עבודות עפר או פריצה לדרכי גישה לאתר נדרשת תכנית שיקום המפרטת פיזור אדמה מקומית לשולי הכביש ומדרונות חציבה ומילוי ותכנית נטיעות לשיקום.
2. קירות תמך וקירות פיתוח – חמרי גמר של קירות פיתוח יהיו מאבן בזלת בדוגמה פראית בעלת גוון פטינה טבעי.
3. ערימות חישוב קרקע, במידה וישנן, יישארו במקום לצורך גינון.
4. בשטחי שירות וחניה יינטעו עצים למזעור נצפות מהסביבה.
5. לאורך גדרות חיצוניות יש לשלב נטיעות כחלק מהשיקום הנופי. הגדר תהיה מסוג גדר רשת לא אטומה.

#### ח. נטיעות מתוכננות

1. בתכנון יעשה שימוש בעצים ממינים מקומיים, ככל הניתן, להטמעה בסביבה ומניעת התבססות מיני צומח מתורבת ומינים מתפרצים בסביבה הטבעית.
2. הבינוי ישולב בנטיעות משלימות בין המבנים של עצי ושיחי ארץ ישראל על מנת לחזק את השילוב בנוף הטבעי.

#### ט. תאורה

תאורה תהיה בתחום השטחים המבונים והמפותחים, תאורה כלפי חוץ תצומצם למינימום על פי שיקולי בטחון ובטיחות.

### 6.19 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

תנאי למתן היתר בניה לכל בניה, לרבות תוספת בניה למבנים קיימים או שינוי יעוד של מבנים קיימים וכן להיתר להנחת תשתית בקרקע, תהיה עמידה בהוראות בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.

### 6.20 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתרי בניה למבנים בשטח התכנית, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

א. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם.

ב. נגישות הסביבה הבנויה ברשות הרבים:

1. דרכים נגישות להולכי רגל: תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות לדרכים, מעברים, מתקנים שנועדו לשימוש הציבור הרחב ע"י "דרך נגישה" אחת לפחות כהגדרתה בת"י 1918, שהיא תהיה הדרך הראשית. קבלת היתרי בניה למבנים בשטח התכנית הבטחת הנגישות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
2. שטחים ציבוריים פתוחים: שטחים ציבוריים פתוחים יפותחו ויבנו באופן שתתאפשר נגישות באמצעות "דרך נגישה" אלה שימושים העיקריים ובמידת הצורך גם חניה נגישה.
3. נגישות מבני ציבור: ע"פ חוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאמה לתקנים המחייבים על פיהם. הדרך העיקרית למבנים תהיה דרך גישה ותחבר בין המדרכה לכניסה העיקרית של הבניין (שתהיה נגישה) וככל הניתן במקום בו הפרש המפלסים בין המדרכה לכניסה הראשית יהיה הקטן ביותר. דרך נגישה



כמשמעותה בת"י 1918. 4. בכל מקום בהם יותקנו מתקני משחק לפחות מתקן משחק אחד יהיה מתקן נגיש.

5. אין לייצר מהלך מדרגות בקו אחד.

6. במקום בו קיימים הפרשי גובה יש לשאוף ככל הניתן באפשרות רמפת גישה.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.