

מינהל התכנון  
 הועדה המחוזית - מחוז צפון  
 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
 נתקבל

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19368

תל בית-ירח

מקטע 7.1 בתמ"א 13 - חופי כנרת

צפון  
 עמק הירדן, מקומי מחוזי  
 תכנית מתאר מקומית

מחוז  
 מרחב תכנון מקומי  
 סוג תוכנית

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

<div data-bbox="272 1134 719 1437" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון          חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965          אישור תוכנית מס' 19368/ג          הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התליטה          ביום 13.11.18 לאשר את התכנית  <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נבנתה טענת אישור שר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענת אישור שר          מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="284 1632 647 1820" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 19368/ג          פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7598          מיום 13-05-2018</p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

תל בית ירח המזוהה עם העיר הקדומה בית ירח או בית ארית, נמצא לחופה הדרום מערבי של הכנרת. בתקופות קדומות, הייתה לעיר חשיבות רבה מעצם מיקומה בצומת חשוב על "דרך היס". שטחו של התל כ-250 דונם.

בחפירות שנערכו במקום נחשפו שש עשרה שכבות ישוב, שהקדומה בהן מתוארכת לתחילת התקופה הכנענית הקדומה.

העיר חרבה בתקופה הכנענית התיכונה, נבנתה מחדש בתקופת בית שני והמשיכה להתקיים בתקופות ההלניסטית, רומית וערבית.

בתקופה הערבית נקראה העיר כרך – שם שמשיך להתקיים עד היום.

על חורבות תל בית ירח ארעו מספר התרחשויות:

\*\*\* 1908 קברים ראשונים נכרו בחלקו הצפוני של הוול – מזה שהפך במשך השנים לבית העלמין של כנרת – הקיבוץ והמושבה.

\*\*\* 1945 – הקמת בית הספר התיכון האזורי – בית ירח.

1951 – הקמת "אוהלו" – מרכז לימודים וסמינרים ע"ש ברל כצנלסון. מצב תכנוני – מעבר לתוכניות ארציות ומחוזיות, חלות על תל בית ירח שתי תוכניות מפורטות:

\*\*\* תוכנית ג/731 "אוהלו" המאושרת מיום 24/7/69. מטרת התוכנית – הקמת "אוהלו" כמפעל זיכרון לברל כצנלסון שמהותו: "מוסד חינוכי אשר יכיל בית תרבות מרכזי, חדר אוכל, מטבח, בתי ספר ומגורים של תלמידים, טיפול בשטח הארכיאולוגי..." התוכנית קובעת כי באזור "בניינים ציבוריים" אחוז הבניה לא יעלה על 35% מהשטח הכללי של המגרשים בכל קומה כאשר יותר להקים שלוש קומות (חוץ ממרתפים). השטח לבניינים ציבוריים בתוכנית עומד על 9,175 מ"ר שהם 20.6% משטח התוכנית.

\*\*\* תוכנית ג/3922 (בית ספר תיכון בית ירח) המופקדת מיום 15/10/81 מטרתה "הסדרת שימושי הקרקע במוסד הקיים והשטח המיועד להרחבתו. בסעיף 4 בהוראות התוכנית נקבע "תוכנית זו היא חלק מקטע 7... של תמ"א 13 לחופי הכנרת, והתכליות המותרות על פיה הן: אזור למוסד ציבורי (35 דונם) ושטח ספורט (4.5 דונם).

שתי התוכניות הנ"ל הוטמעו בתמ"א 13 שאושרה מאוחר להן.

התוכנית הנדונה, מסתמכת על סעיף 2.5 לתמ"א 13, בו מפורטים השימושים במוסדות ציבור – מלונאות אקסטנסיבית. סעיף 2.3 בתמ"א מגדיר מלונאות אקסטנסיבית הכוללת: בתי מלון, בתי הבראה, מוטלים ושירותי אכסון דומים וכל הקשור בהפעלתם.

מטרת תוכנית זו הינה תכנון מחודש לתל בית ירח בדגש על מיקומו המיוחד, ערכו הנופי אקולוגי, חשיבותו כאתר ארכיאולוגי וכחוליה ברצף אתרי ראשית ההתיישבות ובהתאמה לפעילויות המרחשות היום והמבוקשות בעתיד.

\*\*\* ביה"ס בית ירח – זכויות השימוש בבית הספר הוענקו למועצה האזורית עמק הירדן לתקופה של 25 השנים הקרובות כולל האפשרות להתאים את השימוש בבית הספר לצרכים העכשוויים, המתפתחים

לרבות הרחבת בית הספר בעתיד.

אוהלו – בעבר שימש האתר כאכסניה ומרכז כינוסים לגופים שונים לרבות: צה"ל, ההסתדרות, משטרת ישראל, תנועת נוער וכו'.

תמ"א 13 קובעת שטחים ביעוד נופש חופי, שירותי נופש, נבי"ט, ספורט ומשחק בהם מותרים השימושים: מזנונים, קיוסקים, מרחבי ירק לנופש, חגיגות תחת כיפת השמים ומלונאות אקסטנסיבית, לרבות בתי מלון, בתי הבראה, מוטלים, פנסיונים, אכסניות, כפרי נופש ושירותי אכסון וכל הקשור להפעלתם גם במבני ציבור.

מקטע 7.1 בתמ"א מיועד לקיבולת של 1,500 נופשים.

השימוש במקרקעין הינו אותו שימוש היסטורי, הנמשך לאורך שנים. בעניין זה קובעת תמ"א 13 בסעיף 1.6.3. כי "שימוש בפועל שהיה קיים עד יום תחילת תוקפה של התוכנית, לא הפך לבלתי חוקי עם אישורה, אלא יהיה שימוש חורג שהותר".

בית העלמין של כנרת (המושבה והקיבוץ) נתייחד במיקומו, בחשיבותו ההיסטורית ובאנשים שנטמנו בו שהם מאבות הציונות. אשר על כן, מהווה המקום אתר ביקורים למגוון אוכלוסיות מהארץ ומחו"ל. כהכרה בחשיבותו, הוכרז בית העלמין כאתר לאומי.

תחילתה של הקבורה באתר התרחשה לפני כמאה שנים (1908), ומאז ועד היום – ובעתיד, משמש האתר לקבורה (אתר פעיל) ואירועים הקשורים בכך.

לפיכך, התכנית הינה תכנון מפורט לבית העלמין בהתאם לתמ"א 19. התוכנית מסדירה בית עלמין קיים שבחלקו מהווה אתר מורשת לאומי ובחלקו הקטן ממשיך לשמש לקבורה פעילה. מסמכי התוכנית כוללים תוכנית בינוי בקני"מ 1:500 ו- 1:250 כמענה לסעיף 3.2 בתמ"א 19. תוכנית הבינוי נותנת מענה להנחיות סעיף 3.2 – ה. הוראות התכנית, משקפות את המצב הקיים והסדרה לעתיד; הגנה מפני מפגעים העלולים להיגרם בגין הפעילות ומתן פתרון לשירותים מתחייבים לאתר לאומי.

התוכנית נערכה בראייה עתידית ובכבוד רב לאזור; המורשת, ההיסטוריה, הארכיאולוגיה והנוף.

השימושים המוצעים ואופי הבניה, אמורים להשתלב בסביבה הכפרית והמיוחדת של חוף הכנרת.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תל בית ירח  
מקטע 7.1 בתמ"א 13 - חופי כנרת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

19368/ג

מספר התוכנית

563.64 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים לתוקף

שלב

1.3 מהדורות

13 מספר מהדורה בשלב

3/18 תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

- ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד  
וחלוקה

- כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

- ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ל.ר לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות  
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

## 1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי עמק הירדן, מקומי מחוזי
- |  |              |        |
|--|--------------|--------|
|  | קואורדינטה X | 254100 |
|  | קואורדינטה Y | 735700 |
- 1.5.2 תיאור מקום** תל בית ירח, השוכן לחופה הדרום מערבי של הכנרת.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מועצה אזורית עמק הירדן, שטח ללא שיפוט
- התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות כנרת
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב שכונה רחוב מספר בית קבוצת כנרת, ד.ג. עמק הירדן 15118
- |  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | לא רלוונטי | לא רלוונטי |
|  | לא רלוונטי | לא רלוונטי |
|  | לא רלוונטי | לא רלוונטי |

### 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15163	מוסדר	חלק מהגוש	1,12,15,17	2-6
15308	מוסדר	חלק מהגוש		24,25,118,124
15728	מוסדר			8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות אחרות ויחס לתוספת לחוק</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/11/81	1713	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ הוספת מעגן משני ע"פ ק.ש. 5 בתמ"א 13</li> <li>▪ הוספת קבוצת שימוש 20 "בית קברות" ליעודים אתר נופש עורפי ונופש חופי.</li> <li>▪ בינוי בתחום 50 מ' ממפלס 209- מ'.</li> </ul>	אישור עפ"י תמ"א	תמ"א 13
28/3/07	5646	קביעת תוואי מדויק של שביל סובב כנרת.	כפיפות	תמ"א 13/10 – שביל סובב כנרת
18/12/06	5606	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ קו בנין 30 מ' מציר דרך ראשית 900 עבור דרך מקומית מוצעת מס' 3 ויעוד חניון.</li> <li>▪ קו בנין 25 מ' מציר דרך ראשית מס' 900 עבור יעוד חניון ויעוד בית קברות.</li> <li>▪ קו בנין 25-47 מ' מציר דרך ראשית מס' 900 עבור יעוד תיירות.</li> <li>▪ קו בנין 50 מ' מציר דרך ראשית מס' 900 עבור יעוד גן לאומי, התחברות דרך מקומית מס' 1 לדרך ראשית מס' 900.</li> <li>▪ התחברות דרך מקומית מוצעת לדרך ראשית מס' 900.</li> </ul>	אישור עפ"י תמ"א	תמ"א 11/3 ג'
7/7/16	7299	מכלול נופי, שמורות וגנים, רצועת נחל, מרקם חופי.	כפיפות	תמ"א 1/35
14/9/09	5998	תוואי המוביל המלוח.	כפיפות	תמ"א 5/ב/34
16/8/07	5704	אזור רגישות א'1.	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
18/12/06	5606	רצועת השפעה - עורק ראשי.	כפיפות	תמ"א 3/ב/34
29/10/81	2759	קביעת גבולות גן לאומי עפ"י תמ"א 8.	כפיפות	תמ"א 8
11/2/1988	3525		כפיפות	תמ"א 19
30/7/07	5696	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ יעודי קרקע: גן לאומי, חקלאות/ נוף כפרי פתוח, שמורת טבע, מוסד.</li> <li>▪ רגישות סביבתית: שטח מוגן מפיתוח ופיתוח שימוש קרקע מוגדר, שטח למניעת זיהום המים, שטח ללא הגבלות סביבתיות.</li> </ul>	כפיפות	תמ"מ 9/2
24/7/69	1539	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/731 בתחומה של תוכנית זו.	החלפה	ג/731 (אוהלו)
30/11/04	5347	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/13187 בתחומה של תוכנית זו.	החלפה	ג/13187 דרך מס' 90 צומת כנרת/בית עלמין כנרת
16/2/95	4284	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית משי"צ 68 בתחומה של תוכנית זו.	החלפה	משי"צ 68 קבוצת כנרת
30/6/1966	1286		כפיפות	גמ/ש/262 מפעל הטיית המעינות המלוחים

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מיכל הלוי, דני קידר, אורנה מרגלית	3/18		26		מחייב	הוראות
	ועדה מחוזית	אדרי דני קידר	12/17	1		1: 1,250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אדרי דני קידר	3/18		4		רקע	פרוגרמה
	ועדה מחוזית	אדרי דני קידר	12/17 3/18	2		1: 1000 גליון 2 - בית עלמין: 1: 500 1: 250	מחייב לעניין מערך הכניסות, כולל מערך הכניסה הראשית החדשה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	אדרי נוף טלי טוך	2/17		21		מנחה	נספח נופי סביבתי
	ועדה מחוזית	גיל הרסון - אי.אי.טי.	תשריט 10/17 פרשה 11/17	1	4	1: 1250	מנחה	תוכנית אב לביוב
	ועדה מחוזית	גיל הרסון - אי.אי.טי.	תשריט 2/17 פרשה: 3/18	1	5	1: 1250	מנחה	נספח ניקוז ונגר עילי
	ועדה מחוזית	גיל הרסון - אי.אי.טי.	תשריט: 10/17 פרשה 10/17	1	4	1: 1250	מנחה	תכנית אב למים
	ועדה מחוזית	אינג' מיכאל שמיס	2/17	1		1: 1000	מנחה	נספח תנועה וחניות
	ועדה מחוזית	רן מולכו - ליגם	2017		3		מנחה	בית עלמין כנרת - נספח ניקוז

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 רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
				קיבוץ כנרת		ד.נ. עמק הירדן 15118	04-6759506		04-6759501		
				מ.א. עמק הירדן		ד.נ. עמק הירדן 15132	04-6757600		04-6757641		

#### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים			רשות מקרקעי ישראל		חרמון 2 נצרת עילית	04-6558211		04-6560521	

#### 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	דני קידר	052786902	35223	א.ב. מתכננים		צמח, ד.נ. עמק הירדן 15132	04-6751960	050-5280711	04-6751166	Danny_k@abt.co.il
	מיכל הלוי	0564912		א.ב. מתכננים	-	צמח, ד.נ. עמק הירדן 15132	04-6751960		04-6751166	abz@abt.co.il
	אורנה מרגלית	25280652		א.ב. מתכננים		צמח, ד.נ. עמק הירדן 15132	04-6751960		04-6751166	Orna_m@abt.co.il
• מודד	דב שלומי	51519718	609			הגעתון 16 נהריה	04-9928253		04-99510476	talyas@netvision.net.il
• יועץ תחבורה	מיכאל שמיס	307747089	69177	שמיס מיכאל שירותי הנדסה		לולב 9 נצרת עילית	04-6470982	052-2475797	04-6576425	mshamis@bezeqint.net
• יועץ מים ביוב וניקוז	גיל הרסון	029693959	00114887	אי.אי.טי.		רח' בית שמאי 8 ת"א 67018	03-5619224	050-5272006	03-5611149	eet@netvision.net.il
• יועצת נוף וסביבה	טלי טוך	69494276	406015	אדריכלות נוף טוך סרגוסי			04-6415717		04-6415719	tt@ts-landscape.co.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. מטרות התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

תכנון מפורט למתחם 7.1 בתמ"א/13 חופי כנרת על שינוייה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1 עדכון, הסדרה וקביעת יעודי קרקע תכליות ושימושים מותרים, בכפוף לאיפיונים הייחודיים.
- 2.2.2 התאמת תוארי (שמות) יעודי הקרקע מתמ"א 13- חופי כנרת להוראות מבא"ת ותמ"א 13 על שינוייה.
- 2.2.3 הרחבה ותכנון מפורט לבית עלמין כנרת.
- 2.2.4 תכנון מפורט לגן לאומי תל בית ירח לצורך אכרזה.
- 2.2.5 הסדרה ותכנון מפורט והסדרת בית ספר "בית-ירח".
- 2.2.6 הסדרה והסבה של מתחם "אוהל" המיועד בתכנית ג/731 למבנה ציבור, למתחם תיירותי בהיקף של 120 יחידות אירוח.
- 2.2.7 התאמת דרך מס' 900 (90) לתכנון של נתיבי ישראל.
- 2.2.8 הסדרת גישה וחניה לפארק ציבורי.
- 2.2.9 תכנון מפורט, הסדרה ולגליזציה לימייה והמנגש (המסומנים כמעגנה בתמ"א 13).
- 2.2.10 תכנון מפורט לכניסה הראשית, מגרשי החניה, תצפיות ושביל נופי לחוף.
- 2.2.11 התוויית מערכת התנועה, נגישות לאתרים והסדרת מקומות חניה.
- 2.2.12 הנחיות בינוי, עיצוב אדריכלי ואיכות הסביבה.
- 2.2.13 אישור מועצה ארצית
- א. שינוי לתמ"א 13 חופי כנרת – הוספת מעגן משני עפ"י ק.ש. 5 בתמ"א 13.
- ב. תמ"א 13 - הקלה מקו בניין של 50 מ' מקו (209-) למבנים קיימים שהוקמו מכוח תכניות קודמות ולמבנים הנדרשים לתפקוד הימייה.
- ג. גריעת שטח בית הקברות משטחי הגן הלאומי בית ירח.
- ד. תמ"א 3 – אישור הקלות הנדרשות מ-100 מ' מציר דרך מס' 900 (90) למצב המוצע בתשריט, בכפוף להחלטת ולנת"ע מיום 14.1.14.
- ה. אישור חלקת יבוש מי כנרת המוצעת בתוכנית (המבוצעת בשטח).

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 563.64 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	9,050		+9,050		מ"ר	תיירות (1)
	120		+120		יח"א	
	12,000		-8,133	20,133	מ"ר	מבני ציבור
	200		+200		מ"ר	מסחר

בכל מקרה של סתירה בין טבלה זו לטבלה 5, טבלה 5 גוברת.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה	עתיקות	תחום השפעת נחל		
1	1,4		1,4	תיירות
	2,3,8,10,13	8,2	2,3,8,10,13	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	11,12		11,12	מעגנה - תחום יבשתי
	15,16,17		15,16,17	בית קברות
	29,30,102	30	29,30,102	דרך מאושרת
	88,118,119	119	88,118,119	טיילת
	90,91		90,91	שביל
	31-35,39,106	39	31-35,39,106	דרך מוצעת
	63,67,68,116	68,67	63,67,68,116	חניון
22,24,25	19,22-25,98,99,100,101,103,105,107	98,25	19,22-25,98-101,103,105,107	שטח ציבורי פתוח
	21	21	21	שטח פרטי פתוח
5,84	5,7,74,75		5,7,74-76,83,84,104,108,110	גן לאומי
	95		95	קרקע חקלאית
	82-87,89,121	90,89,87,82	82,85-87,89,121	פארק/ גן ציבורי
	77,79	79,77	77,79	חוף רחצה
	26		26	מסחר ותיירות

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	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
10.63	59,920	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	0.21	1,200	209-211 – רצועת תנודה
4.28	24,130	תיירות	1.07	6,030	נופש חופי
11.44	64,490	קרקע חקלאית	9.80	55,580	דרך קיימת/ מאושרת
8.14	45,870	שטח ציבורי פתוח	0.53	3,010	שטח פרטי פתוח
0.46	2,570	פרטי פתוח	16.14	90,970	חקלאות
6.37	35,890	פארק/ גן ציבורי	2.58	14,550	שטח ארכיאולוגי
39.38	221,940	גן לאומי	1.32	7,460	שטח אתר לאומי/ ארכיאולוגי
0.90	5,070	טיילת	0.25	1,440	שטח שמור לבית עלמין
8.40	47,350	דרך מאושרת	0.27	1,560	שטח לבית עלמין
3.36	18,930	דרך מוצעת	1.13	6,380	חניה
0.67	3,760	שביל	0.62	3,490	אתר נופש עורפי
1.19	6,680	חניון	0.31	1,800	חניה פרטית
0.59	3,330	מעגנה – תחום יבשתי	3.23	18,210	שטח ציבורי פתוח
1.43	8,070	בית קברות	3.35	18,890	שטח לבניינים ציבוריים
2.64	14,840	חוף רחצה	0.31	1,760	בית קברות קיים
0.14	770	מסחר ותיירות	58.78	331,310	שטח ללא תוכנית מפורטת
100%	563,640	סה"כ שטח התוכנית	100%	563,640	סה"כ שטח התוכנית

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 תיירות

#### 4.1.1 שימושים

יותר להשתמש במבנים קיימים ו/ או להקים בתחום המתחם הקיים בלבד: מבנים לאכסון נופשים, אולם כנסים, בית תרבות מרכזי, משרד, מחסנים, שירותי הסעדה, מתקני ושירותי תחזוקה, שבילים, פיתוח סביבתי, חנויות, חדר טרנספורמציה, מזנון.  
תא שטח 1 – "אוהלו" – תותר הקמת מלון נופש ושטחי ציבור נלווים, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, עפ"י פירוט בפרוגרמה המצורפת למסמכי התכנית.  
תותר הקמת מצללה בתצפית (מס' 3 בתשריט).  
תא שטח 4 מיועד לשטח חניה והתארגנות, בהתאם לנספח תנועה וחנויות המצורף למסמכי התכנית.

#### 4.1.2 הוראות

- הבניה תהיה באופי התואם את האזור, הנחיות תמ"א 13 על שינוייה ועפ"י הבינוי הקיים, עם שטחים מגוונים נרחבים בין המבנים.
- המבנים ייבנו מחומרי גמר עמידים לטווח ארוך והתואמים את האופי הכפרי הקיים.
- לתאי השטח שביעוד קרקע זה, תוכן תוכנית בינוי מנחה על בסיס פרוגרמה שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק הירדן אשר תנחה כי במקום לא תבוצע כל פעולה שיש בה כדי פגיעה ו/ או כיסוי של תת הקרקע והתכסית עליה, ושתהווה מסגרת למתן היתרי בניה. בתוכנית הבינוי יצוינו: מיקום המבנים, חומרי הבניה, שבילי הגישה, חניות, גידור ושילוט (חומרים ומידות), ריהוט גנני, פיתוח סביבתי כולל קירות תומכים, תוכנית שתילה ונטיעה, פתרונות ניקוז והתחברות לתשתיות.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתר הבניה.
- על מבנה לשימור בתא שטח 1 – יחולו הוראות סעיף מבנים לשימור מס' 6.23 בתכנית זו.
- שלביות הביצוע תהיה בהתאם למפורט בסעיף 7.1.
- הקמת תצפית מס' 3 תהיה באישור ועדה מקומית לתו"ב. מיקומה המדויק יקבע בשלב הבקשה להיתר.

## 4.2 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

#### 4.2.1 שימושים

יותר שימוש במבנים קיימים ומבנים חדשים לבית ספר ושימושים נלווים כגון: אולמות התכנסות (קונגרסים), חדרי תרבות, חדרי כושר, ספריה, משרד, שירותי הסעדה (מזנון/ קפיטריה), מחסן ציוד, שירותים טכניים, שירותי אחזקה, שבילים, פיתוח סביבתי, חדר טרנספורמציה, מתקני ספורט.

- בתא שטח 2 יותר השימוש לכיתות לימוד, חדר מורים, ספריה, קפיטריה, חדר תרבות והתכנסויות.
- בתא שטח 3 יותר שימוש למרכז הימיה במבנה הרב תכליתי הקיים לשימושים: כיתות לימוד, אחסון ציוד שייט, משרד, מצללה בתצפית (מס' 5 בתשריט).
- בתא שטח 8 יותר השימוש למינהלה, כיתות לימוד, מעבדות, אולם התכנסויות, חדרי ומתקני ספורט, מחסנים וחדר טרנספורמציה.
- בתא שטח 10 יותר מגרש ספורט ומבנה לאומנויות.
- בתא שטח 13 יותרו חניה וציר דרך מרכזי.
- יותר שינוי בשימושים המותרים בין תאי השטח, ובלבד שלא תהיה חריגה מרשימת השימושים המצויינת ביעוד זה, באישור הועדה המקומית ובכפוף לחוק תו"ב.

- בשטחים הפתוחים שבין המבנים יתאפשר להקים רחבות עם מתקני משחק וריצוף חוצות. כל שטח שלא מרוצף יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף. בחזית השטח הפתוח לרחוב ינטעו עצים בוגרים במרחק 7 מ' זה מזה.

#### 4.2.2 הוראות

- לכל בקשה לבניה חדשה תצורף תוכנית נוף ופיתוח של חצר המגרש בקני"מ 1:100, 1:250 וזאת כתנאי לקבלת היתר בניה.
- המבנים ייבנו מחומרי גמר עמידים לטווח ארוך התואמים לאופי הכפרי.
- לא תבוצע כל פעולה שיש בה כדי פגיעה ו/ או כיסוי של תת הקרקע והתכסית עליה.
- על מבנה לשימור בתא שטח 10 יחולו הוראות סעיף מבנים לשימור מס' 6.23 בתכנית זו.
- הקמת תצפית מס' 5 תהיה באישור ועדה מקומית לתו"ב. מיקומה המדויק יקבע בשלב הבקשה להיתר.

### 4.3 מעגנה תחום יבשתי

#### 4.3.1 שימושים

יותר שימוש במתקן שייט/במזח מעגן קיים לחינוך ימי לסוגי סירות שונים המשמשים לשייט וספורט ימי בכנרת, שירותי עזר לעגינתן ומרחב למתן שירותי חינוך ימי. אחסון סירות וציוד ימי, שירותים, חניה, גידור, שילוט ופיתוח סביבתי, חדר טרנספורמציה, מצללות (סככת צל) והצבת ריהוט גן.

#### הוראות

יש לשמור על אופיו הטבעי של השטח ולהתחשב במפלס המים הדינמי, תוך שמירה על גישה למפלסים משתנים.

השער למתחם הימיה יועתק ממקומו העכשווי למפלס התחתון של דרך הגישה, כמסומן בתשריט התוכנית.

### 4.4 גן לאומי

#### 4.4.1 שימושים

בכפוף להוראות תמ"א 8 – גנים לאומיים, שמורות טבע ושמורות נוף. התוכנית הינה תוכנית מפורטת לגן הלאומי וניתן מכוחה להכריז על השטח כגן לאומי.

- יותר להקים שירותים סניטריים, מחסן, ריהוט גן ופרגולות להצללה, שילוט, התוויית שבילים וחניה.
- תותר הקמה ו/ או שימוש בגרם המדרגות המקשר בין אזור התיירות (אוהל) עם הגן הלאומי ומי הכנרת בתאי שטח 84 ו-75.
- בתא שטח 76 - גן לאומי בתחום רצועת תנודות מפלס המים, תאסר בניה קבועה. תותר פעילות חפירה ארכיאולוגית ו/או פעילות מדעית ומחקרית.
- בתא שטח 75 המסומן בהוראות מיוחדות, יפותח חוף רחצה פתוח לטובת הציבור הרחב. הגישה לחוף תהיה משביל סובב כנרת כמסומן בתשריט התוכנית.
- בשטח עתיקות בתא שטח 5 לא תותר בניה, אלא למבנים לצורך מחקר ארכיאולוגי, שירותים סניטריים ומבנים להצללה (פרגולות), בתצפית לכיוון הכנרת (מס' 2 בתשריט). כמו כן, תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב, בהתאם לתכנית אב לביוב המצורפת למסמכי התכנית.

#### 4.4.2 הוראות

- פיתוח האתר הארכיאולוגי בתל בית ירח, הנמצא בגן הלאומי, ייעשה תוך מתן אפשרות להמשך ביצוע החפירות הארכיאולוגיות, שימור, שיחזור האתר והנגשתו למבקרים.

- הקמת תצפית מס' 2 תהיה באישור ועדה מקומית לתו"ב. מיקומה המדויק יקבע ע"י הועדה המקומית בשלב הבקשה להיתר. הגישה אל תצפית מס' 2 וכן שביל ירידה מתצפית מס' 3 אל שביל סובב כנרת - יהיו דרך שבילים המסומנים בתשריט ב"זיקת הנאה" - שיהיו פתוחים וחופשיים למעבר רגלי של הקהל הרחב, ויהיו נגישים לבעלי מוגבלויות.
- מיקומה המדויק של תחנת השאיבה לביוב, יאושר ע"י הועדה המקומית לתו"ב ויקבע בשלב הבקשה להיתר.

#### 4.5 דרך מאושרת, דרך מוצעת

##### 4.5.1 שימושים

דרך כמשמעותה בחוק; לרבות: כבישים, דרכים, מדרכות, תאורת רחוב, ריהוט-רחוב, נטיעות, קווי תשתית ומפרכי חניה.

##### 4.5.2 הוראות

- שיקום תוואי דרכים, הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי בצידי הדרכים, יבוצעו במקביל לביצוע הדרכים החדשות.
- לא יותר כל בינוי או שימוש בתחום דרך, מלבד השימושים המפורטים בסעיף 4.5.1 שלעיל.
- לא יונחו בתוך הדרך (תוואי המסעה) צינור מים, צינור ביוב, כבלים, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק הירדן.
- דרך מס' 900 הקיימת בפועל תמשיך להיות שימוש מותר, לרבות פעולות תחזוקת הדרך, גם במקומות בהם היא נמצאת ביעוד שאינו יעוד דרך, כל זאת עד לסלילתה בפועל בתחום רצועתה הסטטוטורית.
- לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 900 אלא לאחר אישור תוכנית הסדרי תנועה וביצוע (כולל תאורה וניקוז) ע"י חברת נתיבי ישראל.
- לא תותר גישה ישירה מדרך מס' 900 למגרשים הגובלים בה לרבות לשצי"פ ולשטח חקלאי.
- דרך מס' 4 תכלול טיילת שתתחבר שלמעגנה (הימיה) ולשביל סובב כנרת. הטיילת תהיה ברוחב של כ-3 מ' והיא תהיה נגישה עבור בעלי מוגבלויות ועגלות ילדים. מהדרך יהיה חיבור לשביל ירידה המסומן ב"זיקת הנאה", שיעבור בתא שטח 24 ביעוד שצי"פ.
- דרך מס' 1 המהווה כניסה למתחם- הדגשת הכניסה תעשה תוך שמירה על האופי הכפרי של האזור: שדרת עצי דקל תדגיש את ציר הדרך מדרך 900 לעבר הנוף הפתוח לכנרת.
- מדרכות - לאורך דרכים ישולבו ריהוט רחוב, אזורי ישיבה, תאורה וגינון. לאורך מדרכות שרוחבן 2 מ' ויותר ישולבו עצי רחוב שיהיו עצים בוגרים ויושקו בהשקיה קבועה.

#### 4.6 שביל

##### 4.6.1 שימושים

ישמש למעבר הולכי רגל, רכב חירום והנחת קווי תשתיות.

##### 4.6.2 הוראות

- תאסר כל בניה או שימוש אחר בתחום השביל פרט להכשרתו.
- השבילים יהיו פתוחים לכלל הציבור ותאסר חסימתם ע"י גדרות ושערים.

- תכנון וביצוע השבילים יותאם למעבר אנשים בעלי מוגבלויות.
- רוחב שביל לא יקטן מ- 3 מ'.
- שביל בריכות הדגים (תא שטח 90) יהיה על בסיס דרך עפר קיימת, ברוחב שלא יעלה על 4 מ', לאופניים והולכי רגל. הדרך תהיה ממצעים או מרוצפת, אך באופן שתשתלב בסביבה ולא תבהק או תבלוט. לאורך הדרך ישולבו עצי צל לסרוגין להצללה. תחום רצועת מעבר תשתיות של מפעל הטיית המעיינות המלוחים, כמסומן בתשריט, יהיה כפוף להוראות נוספות כמפורט בסעיף 6.26.

#### 4.7 חניון

##### 4.7.1 שימושים

יותר חניית כלי רכב ותאורה. בין החניות ישולבו רצועות גינון רחבות, שדרות עצים ומדרכות.

##### 4.7.2 הוראות

- כל החניונים יבוצעו במילוי בלבד.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה בכפוף לנספח תנועה וחניות והנספח הנופי-סביבתי המצורפים למסמכי התוכנית.
- תא שטח 63 יהווה כניסה ראשית הכוללת פתרון תנועתי לכלל התנועה- לחניה במקום, לתנועה אל ומבי"ס בית ירח, לימיה ולאחוזת אוהלו.
- ביצוע מגרש החניה ייעשה בד בבד עם הפיתוח הסביבתי.
- יושם דגש על נטיעת עצי צל בין החניות.
- בנתיבי חניה לאורך כבישים וחניונים יתוכננו מקומות לנטיעת עצים ושיחים, על בסיס תשתית קבועה להשקיה.
- חניונים בתאי השטח 63,68,116 יהיו פתוחים לכלל הקהל בכל שעות היממה.

#### 4.8 שטח ציבורי פתוח

##### 4.8.1 שימושים

- ישמש כמקום מנוחה, בילוי, משחק ומעבר להולכי רגל ולרווחת המבקרים.
- תותר העברת קווי תשתית, מתקני הצללה, התנויית שבילים, גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי (השקיה בטפטוף), ריצוף, מתקני גן ושעשועים לילדים, ריהוט גן.
- תא שטח 24, ממזרח לחניון המרכזי, יפותח כפנורמה/תצפית לכיוון מזרח לכנרת (תצפית מסי 4 בתשריט) וכן, לתחילתו של שביל שיימשך דרומה ויתחבר לשביל סובב כנרת. בתצפית יותר להקים מצללה.
- בתא שטח 23 יותר ביתן שומר.
- בתאי שטח 25,19 – יותרו חדרי טרנספורמציה.

##### 4.8.2 הוראות

- פיתוח השטח ייעשה תוך התייחסות לסביבה והשתלבות בה, ולתנאי האקלים השוררים בה.
- מיקומה המדויק של תצפית מסי 4 בתא שטח 24 יקבע ע"י הועדה המקומית בשלב הבקשה להיתר. המצללה בתצפית תיבנה מחומרים טבעיים עפ"י בקשה להיתר. תכנון התצפית ייעשה ע"י אדריכל נוף ויותנה באישור עיצובו ע"י הועדה המקומית.

- הגישה אל נקודות התצפית והשביל היורד דרומה אל שביל סובב כנרת (המסומנים בתשריט ב"זיקת הנאה") יהיו פתוחים וחופשיים למעבר רגלי של הקהל הרחב. השביל המוביל לתצפית יהיה נגיש עבור בעלי מוגבלויות ועגלות ילדים.
- השטחים המסומנים בזיקת הנאה יותוו ויסומנו עפ"י תוכנית אדריכלית.
- בתאי שטח 98, 101, 103 לא יותר בינוי ו/או העברת קווי תשתית. תאי שטח 98, 101, 107 בתחום רצועת מעבר תשתיות מפעל הטיית המעינות המלוחים, כמסומן בתשריט, יהיו כפופים להוראות נוספות כמפורט בסעיף 6.26.
- שביל המדרגות הנמצא בתא שטח 25 ומקשר בין דרך מס' 3 לדרך מס' 900, מסומן ב"זיקת הנאה". השביל יהיה פתוח וחופשי למעבר רגלי של הקהל הרחב.

#### 4.9 שטח פרטי פתוח

##### 4.9.1 שימושים

- שטח זה ישמש כמקום מנוחה, בילוי, משחק.
- יותר גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי (מושקה בטפוף).
- תותר העברת קווי תשתית, התוויית שבילים, ריצוף, מתקני גן ושעשועים לילדים, מתקני הצללה, ריהוט גן.

##### 4.9.2 הוראות

פיתוח השטח ייעשה בהתייחסות לסביבה והשתלבות בה, ולתנאי האקלים השוררים בה.

#### 4.10 בית קברות

##### 4.10.1 שימושים

- בית הקברות הוכרז כאתר מורשת לאומי המיועד לביקורי בודדים וקבוצות, התכנסויות ועריכת טקסים, כל זאת ללא מטרת רווח.
- בייעוד זה יותרו קבורת שדה, קבורה רבודה, מבני עזר ושירות לצרכי קבורה ואזכרות, קרי: מחסן לצורכי טיפול באתר, שירותים סניטריים, סככות מקורות, מצללות, משטחי התכנסויות, חניה, שבילים, תחנת שאיבה לביוב. תותר הצבת מתקנים כגון: ספסלים, מעקות, ברזיות, מתקן להסברים על המקום, מיכלים לאצירת אשפה.

##### 4.10.2 הוראות

- שטח בית הקברות מחולק לשלושה תאי שטח:
  1. תא שטח 15 מהווה מערך הכניסה לבית הקברות ואינו כולל קברים. יותר להקים בשטחו סככות התכנסות, מבנה שמירה, מחסן, שירותים סניטריים ותחנת שאיבה לביוב.
  2. תא שטח 16 הינו בית הקברות שמוגדר כאתר מורשת לאומי מוכרז. בשטח זה יותרו שטחי קבורה, שבילים ורחבות התכנסות, כולל ריהוט גנני.
  3. תא שטח 17 הינו בית הקברות של קבוצת כנרת והמושבה כנרת בו יותרו שטחי קבורה קיימים, שטחים לקבורה עתידית (שטחים המסומנים A,B בנספח הבינוי – גליון מס' 2) ומחסן לצרכי בית הקברות. בשטח לקבורה עתידית תעשה קבורה רבודה לפחות במחציתו, בכפולות תת קרקעיות או בכל צורה אחרת המוכרת כקבורה רבודה.
- **התחברות לתשתיות:**
  - ביוב – שפכי השירותים הסניטריים יפנו למערכת הביוב האזורית (מאסף מערבי). מיקומה המדויק של תחנת שאיבה לביוב יקבע ע"י ועדה מקומית לתו"ב בשלב בקשה להיתר.
  - מים – מתשתית המים המקומית הקיימת.
  - חשמל – מהרשת המקומית הקיימת. עמוד מ"ג בכניסה ולוח חשמל ראשי.



- ניקוז – עפ"י נספח הניקוז המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. מאחר ובית העלמין הקיים נמצא בסמוך לחוף ים כנרת, הניקוז העילי הוא ישירות לכנרת ומפלס מי התהום דומה למפלס האגם ונמצא לפחות 3.0 מ' מתחת למפלס הקרקע המיועדת להשלמת קבורה באתר.
- מערכת השבילים והטרסות: השבילים המרכזיים יותאמו לתנועת אנשים בעלי מוגבלויות. רוחב השבילים המרכזיים לא יפחת מ- 1.5 מ' או לפי המצב הקיים. השבילים יחופו בחומרים שיאפשרו הליכה נוחה ובטיחותית.
- טרסות – יבנו (במידת הצורך) מאבני בזלת ויאובטחו ע"י מעקות.
- חומרי בינוי: חומרי הגמר למבני השירותים, למחסן ולסככות יהיו חומרים מקומיים ועפ"י אלה הקיימים בבית העלמין – בזלת וברזל.
- במבני השירותים והמחסנים הגג יהיה שטוח ולא יותר לבנותם מחומרים קלים.
- פרגולות להצללה במשטחי התכנסות, יותרו מחוץ לגבולות שטח הקבורה בלבד.
- חניה: החניה עבור בית העלמין תפותח עפ"י נספח הבינוי, מחוץ לשטח בית העלמין.
- פיתוח וגינון: שטח בית העלמין יגונן על בסיס עצים גדולים ומצלים. הפיתוח והגינון של השטחים הנוספים יתבצע בהתאם למצב הקיים.

#### 4.11 טיילת - (שביל סובב כנרת)

##### 4.11.1 שימושים

השימושים המותרים יהיו בכפוף לתמ"א 10/13 – חופי כנרת, ס' 8.2. כמו כן, יותרו פינות מנוחה, עמדות תצפית, מצללות, ריהוט גן, עמודי תאורה, פחי אשפה, שילוט וגינון.

##### 4.11.2 הוראות

- תשמר רציפות שביל סובב כנרת ויתאפשר בו מעבר חופשי לציבור במשך כל עונות השנה ובכל שעות היממה. תוואי השביל ישמר נקי ועביר במשך כל ימות השנה, ללא שערים וגדרות.
- השבילים הרגליים היורדים מאזור החניה, טיילת הימיה ומתחם אוהלו יחוברו לשביל סובב כנרת.
- לא תותר בניה או קירוי לאורך השביל, למעט מצללה לתצפית בתא שטח מס' 88 – (תצפית מס' 1 בתשריט). המצללה תיבנה מחומרים טבעיים עפ"י בקשה להיתר. מיקומה המדויק של התצפית יאושר ע"י הועדה מקומית לתו"ב ויקבע בשלב הבקשה להיתר.
- השביל יישמר באופיו הקיים וכל תוספת ו/או שיקום השביל יהיה ברוח המקום ובאופי הפרטים הקיימים. תוקפד שמירת הפתיחות אל הנוף הפתוח הטבעי והמבט הפתוח מזרחה – אל הכנרת.
- רוחב שביל הטיילת לא יפחת מ- 3 מ'.
- אחזקת השביל, כולל הסדרת הניקוז בתחומו, תהיה באחריות יזם התוכנית.

#### 4.12 קרקע חקלאית

##### 4.12.1 שימושים

- כמוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מבנים חקלאיים, בתי צמיחה וחממות, מתקנים פוטו-וולטאים.
- תותר הקמת מבנים ארעיים למחקר ארכיאולוגי.

**4.13 פארק/ גן ציבורי****4.13.1 שימושים**

- מיועד לשטח פתוח שיותר בו פיתוח בכפוף להוראות תמ"א 13 ("נופש עורפיי", "נופש חופי"): שירותי נופש – מזנון, קיוסק, שירותים סניטריים, מגרשי חניה, מתקני ספורט, מתקני גן ושעשועים לילדים, מתקני הצללה, אירועים ציבוריים תחת כיפת השמים, חדר טרנספורמציה.
- העברת קווי תשתיות, התוויית שבילים.
- בתא שטח 87 תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב בהתאם לתכנית הביוב המנחה.
- בתא שטח מס' 82, בסמוך לגדת נחל הירדן יותר להציב ניצבי גשר להולכי רגל, שיונח מעל הירדן. בתא שטח זה, סמוך לגדת הנחל, תותר הקמת תצפית, (מס' 6 בתשריט) בה יותר להקים מצללה.

**4.13.2 הוראות**

- פיתוח השטח ייעשה תוך התחשבות בסביבה והשתלבות בה.
- תנאי להעברת קווי תשתיות – אישור רשות העתיקות.
- התכנון והביצוע יתואמו עם רשות העתיקות.
- תכנון הגשר יאפשר מפתחים נרחבים, ככל הניתן. ניצבי הגשר לא יכנסו לתחום הנחל. בשטח המסומן בהנחיות מיוחדות, שחלקו בתא שטח 82 וחלקו בתא שטח 87, יועבר תוואי החיבור בין קצה שביל סובב כנרת לגשר.
- מיקומה המדויק של התצפית בתא שטח 82 יאושר ע"י הועדה מקומית לתו"ב ויקבע בשלב הבקשה להיתר. המצללה בתצפית תיבנה מחומרים טבעיים עפ"י בקשה להיתר.
- מיקומה המדויק של תחנת השאיבה לביוב, יאושר ע"י הועדה המקומית לתו"ב ויקבע בשלב הבקשה להיתר.

**4.14 חוף רחצה****4.14.1 שימושים**

- באזור זה יותרו מתקנים המשמשים לשהיית מתרחצים ונופשים בחוף הכנרת ומתקנים לפעילויות נילוות כגון: מבנים ומתקנים לשירותי החוף, סככות צל, מתקנים לפיקניק, מתקני משחקים ושעשועים לילדים, שירותים סניטריים, סככת מציל, מחסן.
- יותר להתוות שבילים, להציב ריהוט גנני, מיכלי אשפה, לקבוע נקודות מים.

**4.14.2 הוראות**

- פיתוח השטח ייעשה תוך התחשבות בסביבה ובתנודות מפלסי מי הכנרת.
- התכנון והביצוע יתואמו ויאשרו עם תחום כנרת-רשות המים ורשות העתיקות.

**4.15 מסחר ותיירות****4.15.1 שימושים**

- יותר להקים מבנה שיכלול: שירותים, מזנון/מסעדה כחלק ממערך הכניסה הראשית לתל בית ירח ושביל סובב כנרת.

**4.15.2 הוראות**

- המבנה ימוקם בכפוף למגבלת 50 מ' מרום טופוגרפיה (209-).
- עיצוב המבנה ופרטיו יותאמו לנוף, המורשת והאזור.
- בכניסה למבנה תתוכנן רחבה משולבת עם גריד עצים כדוגמת העצים הקיימים ב"אוהל" או עצים המאפיינים את האזור.
- המבנה יוקף ברצועת צמחיה ותשולב מדשאה עם עצים.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר) *				תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"א	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה ** (מטר)	מספר קומות			קווי בנין (מטר)	אחורי		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי			צידי-ימני	צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
תיירות	1,4	3000	(1) 9,050	1,600		35	120		11		3	3	3	3			
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך מעגנה – תחום יבשתי	2,3,8,10,13	1000	(1)12,000	2000					8		2	3	3	3			
גן לאומי	11,12	470	150			(2) 150			10		3	3	3	3			
שטח ציבורי פתוח	5,7,74-76,83,84,104,108,110	300	(1) 150			(3) 150			4		1						
שטח פרטי פתוח	,19,22-25,98,99,100,101,103,105,107	2,570	(1) 200			200			3.5		1	3	3	3			
בית קברות	15,17	120	140	20		(4) 160			3.5		1	3	3	3			
פארק/גן ציבורי	,82,85-87,89,121	120	(1)350	50		400			4		1	3	3	3			
חוף רחצה	77,79	1250	200			200			4		1	3	3	3			
מסחר ותיירות טיילת	26	770	200	30		230			3.5		1	3	3	3			
	88	240	(1) 40			40			4		1						

\* בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ומשטח עיקרי לשטח שירות ובתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.  
 \*\* גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השניים מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

- (1) גודל מצללה בתצפית לא יעלה על 40 מ"ר.
- (2) זכויות בניה עבור מצללות בלבד.
- (3) זכויות בניה למצללות (פרגולות בלבד). גודל מצללה לא יעלה על 50 מ"ר. גודל מצללה בתצפית מסי' 2 לא יעלה על 40 מ"ר.
- (4) 140 מ"ר בתא שטח 15, 20 מ"ר בתא שטח 17.
- (5) מתוך השטח לייעוד בית קברות הוקצה לקבורה עתידית שטח של 550 מ"ר. לפחות במחציתו תהיה הקבורה בכפולות תת קרקעיות או בכל צורה אחרת המוכרת כקבורה רבודה.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 מים

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

### 6.2 ניקוז

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

### 6.3 ביוב

קווי הביוב החדשים שיונחו כולל שוחות יהיו בהתאם להנחיות תחום כנרת-רשות המים ואישורה (בדיקת אטימות). מערכת הביוב תכלול מרכיבים אשר ימנעו גלישה בצורה מקסימלית.

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך ובאישור תחום כנרת-רשות המים ורשות ניקוז כנרת.

### 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 השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב 1, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.

#### ג. איסור בניה מתחת ובקרבת מתקני חשמל :

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים ההמפורטים להלן :

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות

ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ישעה תאום 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 בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבל: החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבר 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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית 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 תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

#### 6.6 חלוקה ורישום<sup>1</sup>

א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.  
ב. תאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.

#### 6.7 הפקעות

ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.

#### 6.8 מבנים קיימים

1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבינין הקבועים בתכנית זו.  
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

#### 6.9 תנאים לביצוע התכנית

א. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.  
ב. דרך מסי 900 הקיימת בפועל תמשיך להיות שימוש מותר לרבות פעולות תחזוקת הדרך, גם במקומות בהם היא נמצאת ביעוד שאינו יעוד דרך. כל זאת עד סלילתה בפועל בתחום רצועתה הסטטוטורית.  
ג. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת דרך 900 אלא לאחר אישור תוכניות הסדרי תנועה וביצוע (כולל תאורה וניקוז) ע"י חברת נתיבי ישראל.

#### 6.10 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

#### 6.11 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.

- 6.12 עתיקות  
 כל שטח התוכנית ג/19368 הינו בשטח עתיקות. לא תותר כל עבודה ללא אישור רשות העתיקות. עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מאת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות תשל"ח – 1978.
- ב. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/ חפירות הצלה מדגמיות, חפירות הצלה) יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות תשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמי"ט – 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ולא יראו את התוכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
- ו. כל תוספת הבניה ו/ או אחוזי הבניה הנוספים יהיו על גבי מבנים קיימים בלבד.
- 6.13 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.
- 6.14 שירותי כבאות  
 קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 6.15 סידורים לאנשים עם מוגבלויות  
 קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.
- 6.17 ניצול מירבי של מי נגר והעשרת מי תהום  
 מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים ומניעת רצף שטחים אטימים וכו'.  
 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), התשי"ל 1970.  
 קליטת הנגר העילי תהייה ע"י חלחול לתת הקרקע. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים).  
 תכנון השטחים הציבוריים, שטחי התיירות, מוסדות ציבור וחינוך וכל שאר יעודי הקרקע שבתוכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.  
 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים ותדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים חדירים.  
 תוקם מערכת הולכת מי נגר עילי בתיאום עם מערכת הטיפול בשפכים ומערכת ניטור למניעת זיהום מי הנגר העילי ומי התהום בפיקוח מעת לעת ע"י תחום כנרת-רשות המים ומשרד הבריאות.  
 מערכת הניטור תוקם בהתאם לתוכנית ניטור שתאושר ע"י תחום כנרת-רשות המים.

6.18 חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה  
היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן  
ישראלי 413.

6.19 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

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

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

ה. היתר בניה ינתן בכפוף להוקאות רשות העתיקות סעיף 6.12 בהוראות תוכנית זו.

6.20 פיתוח סביבה – הנחיות סביבתיות  
א. תנאי להיתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור  
מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט גן, מתקנים  
הנדסיים, מצללות, מערכת השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה  
המקומית.

ג. הנחיות לפיתוח סביבתי:

- בתוכנית בינוי תוקפד השמירה הפתיחות אל הנוף הפתוח והטבעי והמבט הפתוח לכיוון  
מזרח. תאסר בניה/ קירוי בנוי באזור זה עד לקו מגבלות הבניה.
- תחויב נגישות/ מעבר חופשי לאורך חופי הכנרת והירדן ולאתרי התצפית שבתוכנית.
- תכנון חדש בתחום המפלס המשתנה של מי הכנרת יתחשב במפלס המים הדינמי ומתן  
נגישות במפלס המשתנה.
- פיתוח בינוי ו/ או פיתוח נופי, יהיה באוריינטציה של הפניית מבט לכיוון הכנרת.
- חופי הרחצה ישתלבו בתנאי הסביבה הטבעיים ויכללו רק שימושים המשרתים ישירות  
את חוף הרחצה.
- יש לשמר את האופי החקלאי של האזור ולהשתמש באופי השתילה הקיים וכן לשמר  
את אופיו הטבעי של השטח לאורך הירדן ושפת הכנרת.
- ייעשה מאמץ להטמיע ככל הניתן את אלמנטי הגידור ע"י צמחיה או שימוש במעקות  
עדינים.
- פריצת פתחים לכיוון החוף לגישה או לפתיחה לנוף, ייעשו אך ורק בהתאם לתוכניות  
ובהנחיית מפקח.

ד. גידור – לא יותר גידור בתחום התוכנית. מקומות בהם יידרש גידור מטעמי ביטחון  
ובטיחות, ביצעו יותנה בטיפול נופי ובתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.

ה. תאורה – תכנון התאורה ייעשה בתיאום עם רשות הטבע והגנים.

6.21 עצים בוגרים  
שטח התכנית מוגדר כשטח לשימור עצים בוגרים ויחולו עליו ההוראות שייקבעו ברישיון לפי  
פקודת היערות בכפוף להוראות הבאות:

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים.
- ב. יותר לגזום עצים שבירים למניעת נזקים ו/ או גיזום לעיצוב צורה – באישור פקיד היערות.



- ג. תנאי למתן היתר בניה ו/ או היתר לעבודות בשטח בית הקברות – אישור הועדה המקומית לתוכנית הפיתוח בקניימ כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית לרבות סימון רדיוס צמרת העץ ככל שידרש.
- ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ או לפי הנחיות פקיד היערות.
- ה. יותר שינוי בסטטוס העץ, בכפוף לאישור פקיד היערות.

סטיה ניכרת

6.22

כל שימוש שלא למטרה וליעוד שנקבעו בתכנית, יהווה סטיה ניכרת.

מבנים לשימור

6.23

לא תותר הריסת מבנים המיועדים לשימור.

היתר בניה במבנים המסומנים בתשריט כמבנים לשימור: מבנה מס' 1 ביעוד מבני ציבור לחינוך בתא שטח מס' 10 ומבנה לשימור מס' 2 ביעוד תיירות בתא שטח מס' 1 יותנה בהכנת תיק תיעוד שיאשר ע"י הועדה המקומית לתו"ב.

מבנים להריסה

6.24

- א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.
- ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יורסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.
- ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
- ה. הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.

אקוסטיקה

6.25

תנאי להוצאת היתר בניה בתחום של עד 100 מ' מציר דרך מס' 900 - הכנת דו"ח אקוסטי ביחס לרעש הנוצר בדרך מס' 900, כולל אמצעים למיגון אקוסטי במידת הצורך ואישורו ע"י הרשויות המוסמכות.

רצועת תשתיות מפעל הטיית המעינות המלוחים

6.26

- א. רצועה זו תשתמש למעבר תשתיות מפעל הטיית המעינות המלוחים.
- ב. רצועה זו תשמש בלעדית את תשתיות מפעל הטיית המעינות המלוחים. כל גורם אחר שמעוניין לחצות אותה יפנה לחברת מקורות לקבלת אישור בכפוף לחתימה על כתב התחייבות וקבלת היתר מנהל רשות המים.
- ג. מתוקף תוכנית זו ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לטובת מפעל הטיית המעינות המלוחים לכל עבודות הפיתוח והתחזוקה שידרשו לרבות: דרך גישה, גידור ושערים, שוחות ניקוז ונקודות אוויר וכן כל מתקן עזר נלווה לתפעול תקין של מפעל הטיית המעינות המלוחים.

חומרי חפירה ומילוי

6.27

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה – בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר תנאים ואגרות) (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005.
- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר – 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 ההיתר ותוך ציון שם פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות
- ד. חובת גריסה – היתר בניה למבנה גדול יכלול הוראות מחייבות 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 אינרטית.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.28 עודפי חפירה ופסולת בנין:

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.29 ניהול מבקרים

בשטח התכנית יותרו שימושים הקשורים בניהול האתר והמבקרים בו, לרבות מתקני חניה, שילוט, דרכי גישה, שירותים ציבוריים ותאורה.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
ביצוע שלב א' הינו תנאי לביצוע שלב ב'	ביצוע מערך הכניסה הראשית, הכולל פיתוח החניה (תא שטח 63), התצפית (מס' 4) ובית הקפה/מזנון (תא שטח 26) וכן ביצוע שביל סובב כנרת (תאי שטח 88,118,119) ושביל הגישה להולכי רגל ממערך הכניסה הראשית אל שביל סובב כנרת (תא שטח 24) ופירוק שער הימיה הקיים.	שלב א'
	פיתוח הבינוי באזור התיירות (תא שטח 1).	שלב ב'

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התוכנית 7 שנים מיום אישורה.