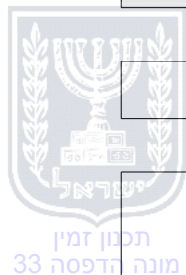


הוראות התכנית

תכנית מס' 214-0350389

טיילת ירדנית ג/22704



מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

סוג תכנית

תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית נמצא סמוך למוצא הירדן מהכנרת: לאורך הגדה הצפונית של הירדן - בין אתר הצליינות "ירדנית", עד לאתר הקייקים "רוב רוי".

עניינה של תכנית זו הינה התווית והקמת טיילת לאורך קטע אפיק הירדן בין אתר הצליינות לבין המרכז להשטת קייקים והסדרת הפעילות המתרחש במקום.

שטח התוכנית כפי שמופיע בתשריט נגזר מתכנית אב למורד הירדן שאומצה ע"י הוועדה המחוזית.

שטח התכנון מאופיין בעורק מים עטור עצי אקליפטוס בוגרים וגדולים במיוחד.

אפיק הירדן בקטע הנדון הועמק בעבר במסגרת הקמת מפעל החשמל בנהריים בשנים 1928-1932, וגדותיו יוצבו ע"י נטיעת שדרת עצי אקליפטוס ע"י חברי קבוצת כנרת.

הפעילות המתרחשת בתחום התכנון ובצמוד לו כוללת את:

* מרכז הצליינות ירדנית (המאושר בתוכנית ג/8771) - קיום טקסים דתיים וטבילה, שירותים תיירותיים - קיוסק, שירותי הסעדה, חנות מזכרות.

* רצועת קרקע לאורך ובמקביל לירדן המשמש כתוואי הליכה, ישיבה ומקום התייחדות והתבודדות של צליינים, ובו מושבי אבן.

* מרכז קייקים ושירותים נלווים - בו מתקיימת פעילות ספורט ונופש שעיקרה הקייקים (השכרת כלי שיט, סככות צל, שירותים, מחסן וחניה).

הכנת תכנית עם הנחיות מפורטות לשטח נשוא התוכנית ואישורה ע"י מוסדות התכנון, תהווה חוק שייתן מענה להסדרת הפעילות באופן מכובד ואפשרות אכיפת הסדר במקום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 22704/ג ירדנית

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 214-0350389

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2 15.309 דונם

שטח התכנית

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית 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	עמק הירדן
קואורדינאטה X	253720
קואורדינאטה Y	735040

1.5.2 תיאור מקום

אתר הירדנית - בכניסה לקבוצת כנרת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות: כנרת (קבוצה)

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15163	מוסדר	חלק		9-10
15166	מוסדר	חלק		69

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

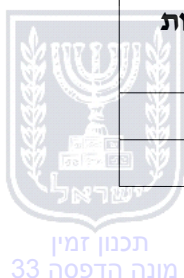
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/11/1981		2760	אישור שינוי יעודים לפי סעיף 1.6.8 משטח נב"ט לשטח חקלאות.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 13/ כנרת
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
18/12/2006	926	5606	התייחסות לנהר הירדן. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	ניצול מי נגר אזור א 1. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 5
07/07/2016	8438	7299	אישור התכנית לפי סעיף 6.1.3.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 35/ 1
29/10/1981	118	2759	גן לאומי עפ"י תמ"מ 9/2 תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 8. הוראות תכנית תמא/ 8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 8

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 2 / 9	כפיפות	שמורת טבע שחלה בה גם תמא 13 -מרחב הכנרת וחופיה במסגרתה נקבע שימוש של נב"ט. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 1594	שינוי	שינוי משטח חקלאי. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1594 ממשיכות לחול.	2519	1107	01/03/1979
משצ/ 68	שינוי	שינוי משטח חקלאי תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משצ/ 68 ממשיכות לחול.	4284		16/02/1995



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דני קידר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דני קידר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 1250		13/07/2017	דני קידר	19/11/2017		לא
יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	מנחה	1: 20000 0		13/07/2017	דני קידר	19/11/2017		לא
בינוי	מנחה	1: 500		13/07/2017	דני קידר	19/11/2017	תכנית בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה		3	22/03/2010	מיכל הלוי	23/08/2015	נספח נופי סביבתי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		2	20/11/2017	מיכל הלוי	20/11/2017	הסבר מילולי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		13/07/2017	דני קידר	19/11/2017	תשריט	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	23/11/2017	גיל הרסון	23/11/2017	תכנית אב לניקוז - תשריט	לא
ניקוז	מנחה		5	23/11/2017	גיל הרסון	23/11/2017	תכנית אב לניקוז - פרשה טכנית	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית עמק הירדן		(1)		04-6757600		
	אחר			קבוצת כנרת	כנרת (קבוצה)	(1)		04-6759500	04-6759501	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. עמק הירדן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קבוצת כנרת	כנרת (קבוצה)	(1)		04-6759500	04-6759501	

(1) כתובת: ד.ג. עמק הירדן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן	עורך ראשי	דני קידר		א.ב. מתכננים צמח	כורזים	(1)		04-6751960	04-6751166	danny_k@ab t.co.il
מתכנת	יועץ	מיכל הלוי		א.ב. מתכננים	כנרת	(2)		04-6751960	04-6751166	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	גיל הרסון	114887	אי.אי.טי הנדסה וטכנולוגיה סביבתית	תל אביב- יפו	שץ גגה גרשון	36	03-5622638	03-5611149	
מודד	מודד	דב שלומי	609		נהריה	שד הגעתון	16	04-9928253	04-9510476	talyas@netvision.net.il

(1) כתובת: א.ב. מתכננים צמח ד.נ. עמק הירדן 15132.

(2) כתובת: א.ב. מתכננים צמח 15132.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

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

הסדרת פעילות נופש בחיק הטבע בירדן הדרומי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 פירוט נקודתי של אתר לפיתוח בתכנית מורד הירדן.
- 2.2.2 שינוי יעוד הקרקע כמופיע בתשריט התוכנית.
- 2.2.3 פירוט השימושים והתכליות לכל יעוד קרקע.
- 2.2.4 קביעת הוראות בניה, הנחיות בינוי ועיצוב.
- 2.2.5 הנחיות בדבר שימור הסביבה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	15.309
------------------	--------

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
אטרקציה תיירותית	3, 2
גן לאומי	1
דרך מוצעת	8
טיילת	9
שטח ציבורי פתוח	6, 4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי דת ומספרו	שטח ציבורי פתוח	4
מבנה להריסה	אטרקציה תיירותית	3, 2
מבנה להריסה	טיילת	9
ציר נחל	גן לאומי	1
תחום השפעה	אטרקציה תיירותית	3, 2
תחום השפעה	גן לאומי	1
תחום השפעה	דרך מוצעת	8
תחום השפעה	טיילת	9
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	6, 4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
נחל/תעלה/מאגר מים	7,650	49.97
קרקע חקלאית	7,659	50.03
סה"כ	15,309	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אטרקציה תיירותית	1,437.53	9.39
גן לאומי	7,521.48	49.13
דרך מוצעת	1,906.61	12.45
טיילת	1,075.63	7.03
שטח ציבורי פתוח	3,368.51	22
סה"כ	15,309.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	אטרקציה תיירותית
4.1.1	שימושים
	השימושים המותרים: הקמת סככות צל, מבנה שירותים, מזנון, משרד לתפעול אתר שיט הקייקים, מחסן, התווית מערכת שבילים, הסדרת שביל הורדת קייקים למים, גידור, ושילוט. תא שטח מס' 2 מיועד לשימוש בסוכות וסככות קיימות ו/ או הקמת מבנים בבניה קלה לשהיית מבקרים ומחסן. תא שטח מס' 3 מיועד להקמת שירותים סניטריים, מזנון, משרד ומחסן.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות בתא שטח 2 - המבנים יבנו מבניה קלה בלבד. הסככות ייקורו בסכך ו/ או יריעות רשת ו/או יוטה. הקירות ייבנו בעיקרם מחומרים טבעיים - עץ ובוץ (חומר). מבנה השירותים והמזנון אפשר שיבנו מחומרים קלים שאינם טבעיים ובתנאי שיהיו באיכות גבוהה וישתלבו בסביבתם, מערכת השבילים תגובה במקומות המועדים במעקות בטיחות, שיבנו מעץ טבעי או מתכת. תיאסר סלילת השבילים באספלט.
ב	סידורים לאנשים עם מוגבלויות לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים ו/ או קיימים המיועדים לשמש את הציבור, כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.
ג	פיתוח סביבתי ביצוע עבודות הבניה יחויב בשמירת הסביבה כפי שקיימת. תיאסר כריתת עצים ו/ או שתילת מיני עצים/ צמחים פולשניים ומתפרצים. בתום עבודות הביצוע, ישוקם השטח ויוחזר לקדמותו. ייאסר גידור שפת הנחל וגדותיו.
ד	תנאים למתן היתרי בניה מתן היתר הבניה יותנה בצירוף תכנית בינוי, שתאושר ע"י הועדה המקומית וע"י רשות ניקוז כנרת.
ה	בטחון ובטיחות הבינוי יחויב באישור הגופים השונים שעניינם בטיחות.
ו	תנאי להפעלה הכניסה לאטרקציה התיירותית תהייה פתוחה לכל דיכפין ללא תשלום.
4.2	שטח ציבורי פתוח

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	בשטחים הפתוחים יותרו השימושים: הצבת ריהוט גנני/ ריהוט רחוב הכולל ספסלי ישיבה, ברזיות, מתקנים לאיסוף אשפה, מצללות (פרגולות), משטחי התכנסות/ אתרי טבילה, התווית שבילים, מעקות, גידור, שערים, תאורה.
4.2.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי פיתוח השטח יתבצע עפ"י תכנית שתוכן ע"י אדריכל/ הנדסאי נוף. ביצוע עבודות הבניה יחויב בשמירת הסביבה כפי שקיימת. החומרים שישמשו לפיתוח יהיו חומרים טבעיים - עץ ואבן מקומית, חומרים צמחיים, מתכת ו/ או חומר אחר שישתלב עם המרחב. בתום עבודות הביצוע, ישוקם השטח ויוחזר לקדמותו.
ב	תנאים למתן היתרי בניה תכנית בניוי שתאושר ע"י הועדה המקומית ורשות ניקוז כנרת.
ג	בטחון ובטיחות הסדרת ופיתוח השטחים הפתוחים יבוצעו בכפוף לתקנות הבטיחות.
ד	תנאי להפעלה השטחים יהיו פתוחים לכל דכפין בכל עת ללא תשלום.
4.3	טיילת
4.3.1	שימושים
	שטח המיועד למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד. יותר להציב ריהוט גן כולל מצללות, ברזיות, שילוט, ספסלי ישיבה, פסלים, מעקות בטיחות.
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות רוחב הטיילת לא יפחת משלושה מטרים. תוואי הטיילת יתוחם ע"י מעקה בטיחות. חיפוי הטיילת יתאפשר בחומר מקומי בלבד.
ב	תנאים למתן היתרי בניה אישור רשות ניקוז כנרת.
ג	תנאי להפעלה שטח הטיילת יהיה פתוח לציבור ויתאפשר בו מעבר חופשי ורצוף לאורך תוואי המים, שהנגישות אליו לא תחסם ע"י גדר.



4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	השטח המיועד לדרך כמשמעותו בחוק, לרבות: כביש, מדרכה, חניה, קווי תשתית, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.4.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה בתחום השפעת הנחל ע"פ תמ"א 34/ב/3 - אישור רשות ניקוז כנרת.
ב	תשתיות הנחת תשתית מכל סוג שהוא בתחום הדרך, מותנית באישור מהנדס הועדה המקומית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית גדרות בשטחים הגובלים בדרך. תמרור יתבצע עפ"י חוות דעת מהנדס תנועה.
4.5	גן לאומי
4.5.1	שימושים
	השימושים המותרים בגן לאומי יהיו בהתאם לשינוי מס' 2 ו-4 לתמ"א 8. כמו כן יותרו שייט קייקים, טבילה צליינית, פעילות חוגים.
4.5.2	הוראות
א	סביבה ונוף על השטח המיועד לגן לאומי יחולו לפי העניין הוראות חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה תשנ"ח 1998. גדת הירדן תשמר טבעית ככל הניתן. תיאסר הכנסת כלי שייט ממונעים.
ב	חוות דעת סביבתית כל פעילות שתתייחס לשטח המיועד לגן לאומי תחויב בחוות דעת רשות הטבע והגנים, רשות הניקוז כנרת ואישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
ג	תנאי להפעלה גדת הירדן תישאר פתוחה לכל אורכה למעבר חופשי למטיילים, עוברי אורח ולשימוש הציבור בעורק המים, בכל ימות השנה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה								
									שרות	עיקרי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי							
3	2	2	3	1	3.5	70	10	60	1000	2	תיירות	אטרקציה תיירותית
3	2	2	3	1	3.5	100	10	90	1000	3	תיירות	אטרקציה תיירותית

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

* בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

* גובה מבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה או הנמוכה מבניהם מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

* קווי הבניין בתכנית יהיו לפי הטבלה שלעיל, למעט הבינוי הקיים ערב אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>
<p>המקרקעין שבנידון מצויים בתחומי אתר העתיקות המוכרז כדין 3747/0 "בית ירח תל" י"פ 4318 עמ' 3990 מיום 13/7/1995.</p> <p>עפ"י סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שיקבעו.</p> <p>תנאי למתן היתר - במשך כל זמן ביצוע עבודות מכל סוג ומין הפוגעות בקרקע או מכסות אותה, יהיה נוכח במקום מפקח מטעם רשות העתיקות.</p> <p>אם במהלך העבודות יתגלו עתיקות הטעונות חפירה, תציג רשות העתיקות את תנאיה להמשך העבודות. אם במהלך העבודות יתגלו עתיקות שיחייבו ביצוע חפירת הצלה מיידית, תבצע הרשות את החפירה ותיידע את יזם התוכנית בהקדם אפשרי הן לגבי החפירה והן לגבי העלות שעל יזם התוכנית לשאת.</p>	
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>
<p>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.</p>	
<p>6.3</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק הת"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	
<p>6.4</p>	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>	
<p>6.5</p>	<p>הריסות ופינויים</p>
<p>סימון בתשריט : מבנה להריסה</p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ד. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>	
<p>6.6</p>	<p>פיתוח תשתית</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי</p>	

פיתוח תשתית	6.6
<p>המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>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.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>רצועת עבודה להנחת קווי מים :</p> <p>קווי תשתיות מים ומובל מלוח - היתר בניה לרצועת עבודה להנחת קווי מים בקוטר העולה על " 65, יינתן עפ"י תכנית מפורטת בהתאם להוראות תמ"א 5/ב/34.</p> <p>ניתן יהיה לתת לרצועת עבודה להנחת קווי מים בקוטר עד " 64 גם ללא אישור תכנית מפורטת, בכל תחום התוכנית.</p> <p>בתוכנית או בהיתר ניתן יהיה לאשר או להתיר בתחום רצועת העבודה הנחת קווי מים ומתקנים נלווים.</p> <p>התוכנית או ההיתר יקבעו עפ"י הוראות תמ"א 5/ב/34 סעיף 2.2.</p>	
חשמל	6.7
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תא"מ על עמוד) : 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) : 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20.00 מ' מציר הקו.</p>	



6.7	חשמל
	<p>6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>7. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>8. כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>9. כבלי חשמל מתח עליון : בתיאום עם חברת החשמל מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>10. ארון רשת : 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>11. שנאי על עמוד : 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>ה. 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.</p> <p>ו. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ז. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>ח. על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל -עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ביוב :</p> <p>כל הקבועות הסניטריות בתחום התכנית תהיינה בתא שטח מס' 3 בלבד. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור בקו גרביטציוני לתחנת הביוב הקיימת המרכזת את שפכי אתר טיילת ירדנית הסמוך מצפון ומשם למט"ש ביתניה. חיבור הביוב יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י תחום כנרת, משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז :</p> <p>הטיפול בניקוז שטח התוכנית יהיה בכפוף לנספח הניקוז המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז כנרת.</p> <p>מים :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ומקורות.</p>

6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.8
<p>על המים המשמשים לפעילות בשטח התוכנית לעמוד בתקן מים לרחצה במי-ים. בעת תקלה במשטר הזרימה בגוף המים שבין סכר דגניה וסכר אלומות ו/ או בעת סגירת סכר דגניה, תתקבל התראה (מחברת מקורות) שתחייב מניעת פעילות. יתוכננו מתקנים לטיפול במי הרחצה כגון: חיטוי, סינון, סחרור ושאיבה, אשר יידרשו עפ"י הצורך. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי או לפחי האשפה בבקשת היתר הבניה.</p>	



6.9 ניהול מי נגר	6.9
<p>קליטת הנגר העילי תהיה ע"י חלחול לתת הקרקע. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים). - תכנון השטחים הציבוריים שבתחום התוכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, שהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. - בתכנון הדרך, השביל והחניית ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים. מערכת הולכה וטיהור שפכים : תוכנית ניטור : הקמת והפעלה של מערכת ניטור למעקב אחר איכות מי הנגר העילי המסולקים למניעת זיהום מי התהום. תנאים להוצאת היתר בניה : - הגדרת מיקום אתרי הדיגום : ידגמו לכל הפחות כל מוצאי הניקוז מייעודי הקרקע שבתוכנית. - מבנה תא הדיגום בכל אחד מהמוצאים ואופי הדיגום (חטף או מורכב). - תדירות הדיגום : מי הנגר ידגמו באירוע הגשם הראשון הגורם לזרימת מי הנגר וכן באירוע זרימה נוסף במהלך השנה. - פרמטרים לאנליזה : יכללו לכל הפחות את הפרמטרים המופיעים בתקנות קולחים עבור הזרמה לנחל. - מי הנגר העילי מאזורים בעלי פוטנציאל הזיהום יועברו לבניה משמרת מים מחוץ לאזורים אלו. - ניתוח סיכום ודיווח נתונים : יוגדר הגורם המקצועי האחראי לביצוע הניטור, ניתוח הממצאים ודיווח. הדיווח ייעשה לכל הפחות לרשות המים, למשרד להגנת הסביבה ולמנהלת הכנרת בתדירות שלא תפחת מפעם בשנה.</p>	



6.10 שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש - קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות</p>	



6.10	שמירה על עצים בוגרים
	ונטיעת עץ חלופי. ה.קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.
6.11	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	לא יינתנו היתרי בניה למבנים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.
6.12	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.13	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.14	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.
6.15	פסולת בניין
	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 בנייה 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 לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.
6.16	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.
6.17	פיתוח סביבתי
	תיאסר שתילת צמחים פולשניים ומתפרצים.
6.18	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בניה כל שהוא מכוח תכנית זו, לרבות היתרי שימוש, יהיה ביצוע בפועל של הטיילת הציבורית. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
6.19	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:



6.19	חומרי חפירה ומילוי
<p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <p>יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	
6.20	סטיה ניכרת
<p>כל שימוש במבנים שלא למטרה ולשימוש שנקבעו, יהווה סטיה ניכרת.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוכנית תבוצע בשלמותה	ביצוע בפועל של הטיילת הציבורית

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.