

הוראות התכנית

תכנית מס' 214-0545707

מלון "נוף גנוסר"

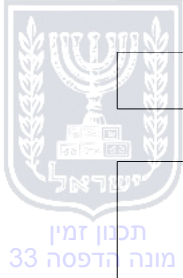
צפון

מחוז

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

הסדרת יעודי הקרקע בהתאמה לבניה הקיימת ע"י חילופי שטחים בלי שינוי בזכויות הבניה המאושרות במלון "נוף גנוסר" בקיבוץ גנוסר.

התכנית המוצעת הינה שינוי לתכנית ג/4364 אשר הינה תכנית מפורטת לתמ"א 13 מקטע 4. בתכנית ג/4364 נפלה טעות בין שטח היעוד איכסון ב' המדוד לבין שטח היעוד המופיע בטבלת השטחים. נתוני התכנית המאושרת:

יעוד הקרקע אכסון ב' בשטח של כ- 23,600 מ"ר המיועד למלונאות אכסטנסיבית.

זכויות הבניה בשטחים עיקריים 80% שהם כ-18,880 מ"ר.

תוספת למספר המיטות מ-260 ל-350 מיטות

גובה הבניה 19 מ' מפני קרקע טבעית ע"פ שינוי 8 לתמ"א 13

התכנית קובעת תחום ליעודים השונים, קובעת את קווי הבנין, את התכסית, מספר הקומות והטמעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בשביל סובב כנרת ע"פ החלטת הולחו"ף מיום 31/10/2018.



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



מלון "נוף גנוסר"

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

214-0545707

מספר התכנית

45.887 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 (1), 62 א (א) 62 (19), 62 א (א) 62 (2), 62 א (א) 62 (4), 62 א (א) 62 (4), 62 א (א) 62 (8), 62 א (א) 62 (9)

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

249260 קואורדינאטה X

749950 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מלון נוף גינוסר בקיבוץ גנוסר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות: גנוסר

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נוף גינוסר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15553	מוסדר	חלק	18, 78	19, 31, 35-36, 77

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
15553	15551

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/01/1901		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13. הוראות תכנית תמא/ 13 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13
28/03/2007	2170	5646	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13/ 10 כנרת. הוראות תכנית תמא/ 13/ 10 כנרת תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13/ 10 כנרת
07/09/2005	4029	5434	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13/ 8 כנרת. הוראות תכנית תמא/ 13/ 8 כנרת תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13/ 8 כנרת
05/01/1984	1250	3010	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 4364 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 4364



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבישי טאוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבישי טאוב		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ניהול מי נגר עילי	08: 29 03/05/2020	משה פינקל	30/04/2020	17		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח הידרולוגי	08: 30 03/05/2020	משה פינקל	30/04/2020	1	1: 1000	מנחה	ניהול מי נגר
לא	רקע מצב מאושר	10: 47 26/04/2020	אבישי טאוב	26/04/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי			נוף גנוסר	גנוסר	(1)		04-6700323	04-6792170	nof@ginnosar.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ נוף גנוסר.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבישי טאוב		אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינו	כורזים	כורזים		04-6934977		avtaub@gmail.com
מודד	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון בע"מ	רמת ישי	רמת ישי	3009	04-9835292	04-9931277	modday@netvision.net
מהנדס חקלאי	יועץ	משה פינקל	13540	פינקל את פינקל בע"מ	יקנעם עילית	הורדים	1	04-9890461	04-9891532	moshe.finkel@gmail.com

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

1. הסדרת יעודי הקרקע בהתאמה לבניה הקיימת.
2. תוספת מיטות בלי תוספת זכויות בניה מ-260 ל-350 מיטות

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

- הצרכת שטחים 62א(א)1
- הרחבת דרך 62א(א)2
- הגדרת קווי בנין 62א(א)4
- קביעת מספר קומות 62א(א)4- קביעת מס' קומות ותוספת גובה בהתאם לתמ"א 8/13
- הגדרת תכסית 62א(א)9
- התוויית שביל סובב כנרת והתוויית מעבר חופשי לאורך נחל צלמון בגבול התכנית 62א(א)19 בהתאם להחלטת הול"חוף
- הגדלת מס' מיטות ל-350 מיטות



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)	621
שטח ציבורי פתוח	671
ספורט ונופש	691
דרך מוצעת	830, 832

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מלונאות (אכסון מלונאי)	621
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	671
זיקת הנאה למעבר רגלי	ספורט ונופש	691
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	671
חניה	דרך מוצעת	830, 821
ציר נחל	ספורט ונופש	691
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	671
קו חוף	ספורט ונופש	691
תחום השפעה	מלונאות (אכסון מלונאי)	621
תחום השפעה	ספורט ונופש	691
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	671
תחום חוף ים	מלונאות (אכסון מלונאי)	621
תחום חוף ים	ספורט ונופש	691

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אכסון ב'	23,598	51.43
נופש חופי	11,804	25.72
שטח לחניה	3,796	8.27
שטח ציבורי פתוח	6,689	14.58
סה"כ	45,887	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	3,795.61	8.27
מלונאות (אכסון מלונאי)	23,598.04	51.43
ספורט ונופש	11,804.01	25.73
שטח ציבורי פתוח	6,687.47	14.57
סה"כ	45,885.14	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	איכסון ב' - קבוצת שימוש 2 מלונאות אכסטנסיבית של תכנית המתאר הארצית לחופים - תמ"א 13 לבית הארחה נוף גנוסר הכוללת: 350 מיטות למלון, לבית הבראה, למוטל, לפנסיון, לאכסניות, לכפר נופש ושרותי אכסון דומים וכל הקשור להפעלתם.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי למתן היתר בניה הינו שמבנה המחסן הפונה אל השביל המוביל אל הכנרת, המצוי תחת המדרגות אל הקיוסק יבוטל, והקיוסק ישולט באופן ברור, על מנת לשמור את הדופן המלונאית הפנה אל הכנרת כבעלת שימושים לטובת הציבור הרחב.
ב	הוראות בינוי הגדלת מספר מיטות ל-350 מיטות
ג	קווי בנין קו הבניין המזרחי של התכנית יוגדר כקו הבינוי הקיים כיום של מדרגות המזנון וגידור הבריכה ולא יותר כל בינוי בינו לבין קו החוף, ולא יותר בשטח זה כל גידור.
ד	ניקוז השטח המסומן בהוראות מיוחדות בתחום היעוד למלונאות הוא שטח פשט הצפה בהסתברות של 1% ולכן לא יותר כל בינוי ופיתוח של מבני קבע בשטח הנ"ל. כל בינוי או פיתוח בתחום השפעתו של הנחל יעשה בתיאום עם רשות הניקוז
ה	אזורים מיוחדים 1. תחום השפעת הנחל - כל בינוי או פיתוח בתחום השפעתו של הנחל יעשה בתיאום עם רשות הניקוז 2. בתחום חוף ים תא שטח 621 חל איסור בניה תחום 50 מ'
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים לפי קבוצת שימוש 10 - שטחים פתוחים בתמ"א 13 ישמש לשטחים מיועדים לפיתוח נופי, כגון גנים ציבוריים ומרחבי ירק לנופש, משחקים וחגיגות עם.
4.2.2	הוראות
א	תכנית על רקע תכניות ארציות ומחוזיות 1. יישמר מעבר חופשי לציבור לאורך החוף, המעבר יהיה בקו המים ובמקום בו קיימת מניעה ממשית לכך - יובטח המעבר קרוב לו ככל שניתן לקו המים 2. יישמר מעבר חופשי של הציבור לאורך נחל צלמון ועד הכנרת 3. תוואי שביל סובב כנרת המסומן בתא שטח 671 ישאר פתוח למעבר הציבור לכל אורכו ויטופל במסגרת הטיפול הגנני של השטח בו עובר השביל

ספורט ונופש	4.3
שימושים	4.3.1
<p>1. נופש חופי - קבוצת שימוש 9 - נב"ט שתשמש לשטחים לשהיית נופשים בחיק הטבע, לטיול ולפיקניק ואת המתקנים הנלווים כגון: שרותים סניטריים, מתקנים לפיקניק ונטיעות צל, קבוצת שימוש 22 - תחבורה שתכלול שימושי מעבר וחניה לתחבורה יבשתית ומתקנים הקשורים לכך, ק.ש. 8 - תכלול שטחים המיועדים לשהיית מתרחצים ונופשים בחופי הכנרת ואת המתקנים לפעילויות הנלוות, כגון: מבנים ומתקנים לשרותי חוף, מתקנים לפיקניק,</p> <p>2. מעבר רגלי בתא שטח 691- תוואי שביל סובב כנרת המסומן בשטח התכנית ישאר פתוח למעבר הציבור לכל אורכו</p>	
הוראות	4.3.2
<p>תכנית על רקע תכניות ארציות ומחוזיות</p> <p>1. יישמר מעבר חופשי לציבור לאורך החוף, המעבר יהיה בקו המים ובמקום בו קיימת מניעה ממשית לכך - יובטח המעבר קרוב לו ככל שניתן לקו המים</p> <p>2. יישמר השטח הפתוח ומעבר חופשי לאורך נחל צלמון ועד הכנרת</p> <p>3. בתחום חוף ים תא שטח 691 חל איסור בניה תחום 50 מ' מקו החוף</p> <p>4. בתא שטח 691 ישנו מעבר רגלי בתוואי שביל סובב כנרת המסומן בשטח התכנית ישאר פתוח למעבר הציבור לכל אורכו</p>	א
דרך מוצעת	4.4
שימושים	4.4.1
תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מתקני דרך ומעבר תשתיות קוויות, חניה.	
הוראות	4.4.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות						
קדמי (2) 3	אחורי (2) 3	צידי- שמאלי (2) 3	צידי- ימני (2) 3	מעל הכניסה הקובעת 4	19 (1)	60	80	80	גודל מגרש כללי 23598	621	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. הגדלת מספר מיטות ל-350 מיטות.

ב. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד ששה"כ זכויות הבניה לא ישונו

ג. הגובה ימדד בצורה אנכית בין חלק מבנה כלשהו הכלול בתחום הבנין ובין מפלס פני קרקע הסופיים הגבוה ביותר שליד הבנין

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הגובה ימדד בצורה אנכית בין חלק מבנה כלשהו הכלול בתחום הבנין ובין מפלס פני קרקע הסופיים הגבוה ביותר שליד הבנין.

(2) או ע"פ בינוי קיים.

6. הוראות נוספות

	6.1	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. הבינוי והפיתוח יבטיחו את אי חסימת מראה חוף הכנרת 2. באזור הנופש החופי וחוף הרחצה תובטח הגנת החוף מפני סחף, מפולות וכרסום 3. בחוף הרחצה לא תותר העברת קווי חשמל או טלפון עיליים 4. התכנון יעשה בצורה שתפגע במינימום בחורשה. רוב שטח החורשה ישאר במצבו הנוכחי. יאפשר שימור הצמחיה האופיינית ותצפיות פיטואקולוגיות. 5. בתכנון המבנים תשולב אבן מקומית בקטעי החזית.</p>
	6.2	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום השטח המסומן לחניה והמשמש גם לחניה ציבורית פתוחה. החניה לשטח התיירות תהיה בתחום החניה המסומנת ובהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
	6.3	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק. תנאי להוצאת היתר בניה-אישור חלוקה כדין.</p>
	6.4	<p>חשמל</p> <p>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 יעשה בתאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאיזור 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 התחנות ואת תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מ קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' מהתיל</p>





חשמל	6.4
<p>הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ' מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' מציר הקו</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>ארון רשת 1.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>שנאי על עמוד 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב באישור מהנדס הועדה המקומית מאושרת ע"י מנהלת הכנרת, משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>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.</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
ניהול מי נגר	6.6
<p>ניהול הנגר העילי עפ"י תמא 34ב/4 - א 1</p> <p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים/פרטיים פתוחים או לערוץ הנחל ו/או</p> <p>לכנרת. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה</p> <p>בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או</p>	



ניהול מי נגר	6.6
<p>לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. מסקנות ניספח הניקוז לתכנית</p> <p>א. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוץ הנחל ו/או לכנרת</p> <p>ב. תכנון השטחים הציבוריים פתוחים, בתחום התכנית יפנה את הנגר העילי לכוון נחל צלמון והכנרת דרך השצפיים כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. תכנון נחל צלמון נמצא כעת בהסדרה של רשות הניקוז כך שלא יהיה חשש להצפות(ראה ניספח הניקוז לתכנית זו) והמפלס המכסימלי אליו יגיעו מי השיטפונות יהיה נמוך מ- 208.00 - ולכן לא תותר בניה מתחת למפלס זה.</p>	



חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.7
<p>היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות התקן הישראלי-ת"י 413.</p>	

סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.8
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	

פיקוד העורף	6.9
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון במגרש.</p>	

שרותי כבאות	6.10
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	

היטל השבחה	6.11
<p>היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.12
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.</p>	



ביצוע התכנית	7
---------------------	----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו -מיד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33