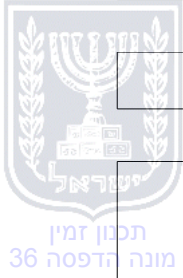


הוראות התכנית

תכנית מס' 214-0564377

אבו קיאק- 2017 תכנית ג/ 23693



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי גולן, 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

התכנית מציעה הסדרה של דרך גישה ושינוי יעוד שטח ליעוד אטרקציה תיירות לאתר "אבו קיאק שייט ותיירות". בשטח זה יותר להפעיל אתר יציאה לשייט קיאקים ואבובים בירדן וכל השרותים הנדרשים לפעילות.

האתר עצמו וחלק מדרך הגישה נמצאים בתחום ועדה מקומית עמק הירדן דרך הגישה בתחום מועצה אזורית גולן המתחברת לדרך שבתחום מ.א. עמק הירדן בתכנית פארק הירדן הנמצאת בהכנה. השימוש במי הירדן:

הקייקים שטים במי הירדן במסלול מפארק הירדן הדרומי עד מבואות הכנרת. אין שינוי בנתיב זרימת המים שהינו ברובו רחב מאד יחסית לשאר תעלות הירדן. כאשר השנה שחונה בגשמים הנתיב מתכווץ באופן טבעי. במקרים קיצוניים פעולות בנתיב הנהר נעשות בתאום עם רשות הניקוז ורשות שמורות הטבע. הורדת כלי השייט:

הפעילות מתבצעת לפי הנחיות מנהלת נחלי מקורות הירדן משנת 2011. משתמשים במתקן גלילים כמו בכל אתרי השייט, מנקודה קבועה בשטח אתר אבו קיאק ללא פגיעה בדפנות הנחל. שריפות/כיבוי אש:

קבלת רישיון עסק כל שנה מחייב אישור כיבוי אש ופועלים בהתאם לדרישות וההנחיות. אתר השייט נמצא בתוך פארק הירדן של ק.ק.ל ולכן הפעילות גם בתאום על כיבוי אש של ק.ק.ל. ומוא"ז גולן. מיקום האתר:

מיקום האתר והפעילות בו נקבעו בשנת 1990 בתיאום עם רשות שמורות הטבע, מועצה אזורית עמק הירדן ומוא"ז גולן, ק.ק.ל ומנהל מקרקעי ישראל. האתר נמצא בתוך פארק הירדן בחלקו הדרומי ששייך מוניציפאלית למוא"ז עמק הירדן. פעילות האתר:

האתר פועל לפי חוברת הנחיות ומדיניות השייט במקורות הירדן משנת 2011, ומקפיד לשמור על הטבע ועל בטיחות המשייטים במסלול. נקודת סיום השייט:

נקודת סיום השייט נמצאת על הגדה המערבית של הירדן צמוד לקטע מאד רחב שלו, כ-800 מטר אחרי גשר אריק. במקום, רחבה טבעית גדולה שמאפשרת כניסת אוטובוסים ועגלות לנשיאת ציוד השייט. בתום השייט המשייטים יוצאים לגדה ומוחזרים באוטובוס לפארק הירדן. הציוד מועמס על עגלות נגררות ע"י טנדרים חזרה לאתר היציאה לשייט בפארק הירדן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
אבו קיאק-2017 תכנית ג' / 23693	שם התכנית ומספר התכנית	
מספר התכנית	מספר התכנית	
214-0564377	שטח התכנית	1.2
7.735 דונם	סוג התכנית	1.4
תכנית מתאר מקומית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
כן	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
מחוזית	לפי סעיף בחוק	
לי"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 גולן, עמק הירדן

258650 קואורדינאטה X

757050 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפונית מערבית לצומת בית צידא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות:

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות:

נפה גולן, 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
13629	מוסדר	חלק		77, 119, 122
14080	מוסדר	חלק		4
201000	מוסדר	חלק		5

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
תמא/ 13 / כנרת	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13 / כנרת. הוראות תכנית תמא/ 13 / כנרת תחולנה על תכנית זו.	2760		05/11/1981
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 3444	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3444 ממשיכות לחול.	7459	4003	28/02/2017
ג/ 5729	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5729 ממשיכות לחול.	4867	3081	30/03/2000

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				אבישי טאוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבישי טאוב		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אבישי טאוב		תשריט מצב מוצע 1	לא
ניקוז	מנחה		7	25/06/2020	רני פישר	11: 14 02/07/2020	הוראות נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה		22	29/06/2020	ולדימיר מרקובסקי	11: 17 02/07/2020	נספח נופי-הוראות	לא
תשתיות	מנחה		8	28/05/2020	רני פישר	10: 57 04/06/2020	הוראות נספח מים וביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 250		22/07/2020	אבישי טאוב	08: 44 22/07/2020	נספח בינוי-מנחה	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	20/07/2020	דניאל ולין	12: 14 20/07/2020	נספח חניה	לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	28/05/2020	רני פישר	11: 15 02/07/2020	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	25/05/2020	ולדימיר מרקובסקי	09: 22 27/05/2020	נוף-גיליון 2/2	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	25/05/2020	ולדימיר מרקובסקי	09: 22 27/05/2020	נוף-גיליון 1/2	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	18/05/2018	ולדימיר מרקובסקי	14: 47 27/05/2020	סקר עצים בוגרים	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	28/05/2020	רני פישר	11: 00 04/06/2020	נספח מים וביוב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		02/07/2020	אבישי טאוב	11: 12 02/07/2020	מצב מאושר	לא

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 גולן	קצרין	(1)		04-6969713	04-6964026	valtav@me golan.org.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית עמק הירדן		(2)		04-6757600	04-6757641	handasa@j- v.org.il
	פרטי			אבו קיאק שייט ותיירות בע"מ	קרית טבעון	בן צבי	22	04-6922777	04-6922777	almoganat @gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 13 רמת הגולן 12900.

(2) כתובת: מ.א. עמק הירדן, מצח 15132.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אבו קיאק שייט ותיירות בע"מ	קרית טבעון	בן צבי (1)	22	04-6922777	04-6922777	almoganat@gmail.c om

(1) כתובת: חד נס 16 רמת הגולן 12950.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 36



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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	חאטר היתם	739		מגידל שמש (1)			04-6984323	04-6982835	khater60@bezeqint.net
	יועץ תחבורה	דניאל ולין	20042	דניאל ולין הנדסה בע"מ	נהריה (2)		18	04-9000250	04-9000251	danvalin@zahav.net.il
	יועץ נופי	ולדימיר מרקובסקי	75456		חיפה	תל חי	6		072-2446407	vlamar@zaha.com
מהנדס	יועץ	רני פישר	36364		גבעת אלה	אילון	2	04-6514258	04-6514331	rfischer@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1200 מיקוד 12438 רמת הגולן.

(2) כתובת: רחוב בלפור 18 נהריה 22422.



מכון זמין
מונה הדפסה 36



מכון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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 אתר יציאה לשייט בירדן ומתן הנחיות לבינוי ופיתוח עתידי באתר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטח יעוד קרקע אטרקציות תיירותיות ושמורת טבע עם הנחיות מיוחדות.
2. קביעת השימושים המותרים.
3. קביעת זכויות והוראות לפיתוח ולמתן היתרי בניה.
4. שינוי יעוד קרקע מ"שטח ציבורי פתוח" ו"אזור נופש" ליעוד "דרך מוצעת".



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
אטרקציה תיירותית	600	בלוק עץ/עצים לשימור
שמורת טבע	721	בלוק עץ/עצים לשימור
דרך מוצעת	830	הנחיות מיוחדות
יעוד	תאי שטח כפופים	זיקת הנאה למעבר רגלי
אטרקציה תיירותית	600	תחום השפעה
דרך מוצעת	830	תחום השפעה
שמורת טבע	721	תחום השפעה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור נופש	3,690	47.71
שטח ציבורי פתוח	200	2.59
שטח שלא חלה עליו תכנית מקומית/ מפורטת	3,845	49.71
סה"כ	7,735	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אטרקציה תיירותית	2,891.48	37.38
דרך מוצעת	4,691.71	60.65
שמורת טבע	152.57	1.97
סה"כ	7,735.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	אטרקציה תיירותית
4.1.1	שימושים
	לאטרקציה תיירותית - בשטח זה יותר להפעיל אתר יציאה לשייט קיאקים ואבובים בלבד וכולל אחסון ציוד וכל השרותים הנדרשים לכך כגון: מבני שרות סככות צל, מחסנים, מזנון, משרד, חדר צוות הדרכה, עזרה ראשונה וביתן כניסה. לא יותר כל אכסון בשטח התכנית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא יקומו בשטח התכנית מבנים קבועים אלא מבנים יבילים בלבד. כל פעילות באתר מעבר לשימושים הקשורים לפעילות שייט הקיאקים והאבובים תהווה סטייה ניכרת מהתכנית. לא יתאפשר קיומו של מתקן תדלוק באתר גם לא לצרכים תפעוליים של המקום.
ב	בינוי ו/או פיתוח 1. החניה באתר תהיה ממצעים או מחומרים מחלחלים אחרים. 2. מענה לצורך בשירותים סניטריים יינתן בתחומי פארק הירדן. 3. כל בינוי ופיתוח באתר ישמור על עצים קיימים ועל מקבצי צמחיה קיימים. 4. פרטי הפיתוח באתר יהיו אחידים, ישלבו חומרים מקומיים ויותאמו לפיתוח הקיים בפארק הירדן. 5. שטחי אחסון, לוגיסטיקה ותפעול כולל חניית רכבי שרות ירוכזו בשולי האתר ויוצנעו על ידי גידור או מיסוך מחומרים טבעיים או ע"י צמחיה. 6. הפיתוח באתר ישמר באופן מרבי על תכסית טבעית. חניית ודרכי גישה לרכב יהיו ממצעים או מחומרים מחלחלים.
ג	הוראות פיתוח 1. הוראות פיתוח לאורך הנחל: מעבר לציבור- תישמר זכות מעבר לציבור הרחב לאורך קטע הערוץ שבתחום התכנית. עיצוב הגדות וייצובן- דיפון קטע האפיק יבוצע רק במקרה חריג ובמידת הצורך יבוצע במדרגות בגובה מקסימלי של 1.0 מ' לאורך קטע הערוץ שבתחום התכנית. תפקוד הנחל כציר ניקוז וציר אקולוגי- יושם דגש על תחזוקה מונעת ותחזוקה שוטפת לאורך קטע הערוץ שבתחום התכנית. התחזוקה תהיה בראיה אקולוגית. צמחיה- במסגרת הבקשה להיתר תוגש תכנית צומח לגדה לאורך קטע הערוץ שבתחום התכנית. צומח בעל מערכת שורשים שתספק הגנה מפני התפוררות הגדה. החניה תהיה ממצעים או מכל חומר אחר שיגביר את חלחול הנגר העיילי לתוך הקרקע. 2. יש להימנע מתאורה לכוון השמורה. 3. גידור השטח ככל שיבקשו לבצע יהיה באישור רט"ג. 4. יבוצעו הנחיות רשות הכבאות למניעת שרפות.
ד	הערות לטבלת הזכויות זכויות והוראות בניה יהיו ע"פ הטבלה שבפרק 5 בתקנון זה.
4.2	שמורת טבע
4.2.1	שימושים

4.2	שמורת טבע
	<p>שמורת טבע בהתאם להוראות חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה ועל פי הוראות חוק התכנון והבניה.</p> <p>השטח מיועד לשימור במצבו הטבעי, תוך פיתוח מינימלי המתיר שבילי הליכה והורדה למים של סירות קיאקים ואבובים בלבד.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. תותר העברת קווי תשתיות: מים, חשמל, תקשורת, וביוב בתחומי השמורה בתיאום ואישור רשות הטבע והגנים ורשות ניקוז ובכפוף להוראות תמא/8/2. ביצוע התשתיות יעשה תוך הבטחת שילובם בשטח הטבעי והימנעות מפגיעה סביבתית ופגיעה ברצף האקולוגי של הנחל.</p> <p>ב. תכנון מעברים, גשרים ותשתיות מעל ומתחת, לעורק העובר בתחום הנחל בתכנית זו, יבטיח שילובם בסביבה, תוך הימנעות מפגיעה סביבתית ופגיעה ברצף האקולוגי של הנחל וסביבתו ותוך מתן אפשרות למעבר אדם ובעלי חיים במסדרון הנחל וגדותיו. התכנון יתואם ויאושר ע"י רשות ניקוז כנרת ורט"ג.</p> <p>ג. התכנית מבטיחה את זרימת המים ושמירה על איכותם בהתאם לפעילויות המתוכננות בנחל.</p> <p>ד. תתאפשר הטיית מים לצורך מניעת הצפה, ההטייה תבטיחה את המשך זרימת המים בתאום קק"ל ובתאום ובאישור רט"ג ורשות ניקוז.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תוואי למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים.
4.3.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט הנחת מתקני תשתית, עבודות פיתוח, עבודות ניקוז וסלילה. קווי הבניה יהיו כמפורט בתשריט.</p>
ב	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>כל פיתוח של הדרך יבטיח את השתלבותה המיטבית בשטח. רוחב המיסעה יהיה מינימלי ומפלסי הפיתוח של הדרך יותאמו באופן מרבי למפלס הקרקע הקיימת.</p> <p>כל פיתוח של הדרך יכלול שיקום נופי.</p> <p>תכניות לביצוע של הדרך ילוו על ידי אדריכל נוף ויכללו שיקום נופי וכן תכנון נטיעות וגינון.</p> <p>כל התשתיות בתחום הדרך יהיו תת קרקעיות.</p> <p>לא תותר תאורה רציפה לאורך דרך, למעט במקומות בהם יש צורך בטיחותי בכך.</p> <p>במהלך ביצוע העבודות יש להבטיח כי לא תהיה כל חריגה מגבולות תחום הביצוע.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
0	0	0	0	1	4 (1)	12.1				350	2891	600	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. שטח המזנון לא יעלה על 20 מ"ר.

ב. גובה התכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.

ג. הגובה המקסימלי של המבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למעט גובהו של מבנה קיים המשמש כמשרד ניהול ומידע, אשר גובהו 5.45 מ'..



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי הועדה המקומית. תכנית זו תחול על כל תא השטח המיועד לאטרקציה תיירותית ותכלול התייחסות למרכיבי התכנון הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פירוט התכנון האדריכלי באתר, ובכלל זה מפלסים, חזיתות, פתחים וחומרי גמר. חזיתות המבנים ישלבו חומרים מקומיים: אבני בזלת, עץ וכו'. 2. ככל שישולבו באתר מבנים יבילים, יוצג בתכנית אופן התאמת חזיתות מבנים אלו לפיתוח אתר (ע"י חיפוי, צביעה וכו'). 3. הצגת מערך תנועה וחניה באתר ובכלל זה חניות אורחים, חנייה לנכים וכן כניסת וחניית רכב תפעולי לאתר. כלל שטחי החניה באתר יהיו על מצעים מחללים. 4. פירוט פיתוח האתר ובכלל זה אזור כניסת מבקרים, שבילים, רחבות שהייה ואזורי פעילות באתר, מיקום מדרון הורדה וכן הצללה קבועה/עונתית. 5. ריכוז שטחי אחסון, לוגיסטיקה וחניית רכב תפעולי בשולי האתר ואופן הצנעתם באתר (גידור/מיסוך וכו'). 6. הצגת כלל פרטי הפיתוח כחלק מתכנית הבינוי ובכלל זה גידור, שערים, שילוט, תאורה, ריצוף שבילים ורחבות, הצללה, מעקות וכו'. פרטי הפיתוח באתר יהיו אחידים, ישלבו חומרים מקומיים ויותאמו לפיתוח הקיים בפארק הירדן. 7. שמירה על העצים הקיימים וכן הגדרת מקבצי צמחיה קיימים לשימור. 	
6.2	סביבה ונוף
<p>תנאי לביצוע התכנית תאום תכנית תאורה ותכנית גינון עם אקולוג רשות הטבע והגנים.</p>	
6.3	חניה
<p>בשטח התכנית תותר חניה תפעולית בלבד. החניה לאורחי המתחם תהיה בתחום פארק הירדן בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנידרש בתקנות. החניה תהיה ממצעים או מכל חומר אחר שיגביר את חלחול הנגר העילי לתוך הקרקע ותשתלב בנוף ותתוכן כחניה הכוללת נטיעות ועצים מצלים.</p>	
6.4	איכות הסביבה
<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם היחידה הסביבתית. 2. הפסולת והאשפה יועברו למדחס בפארק בירדן ומשם למיחזור או הטמנה באתר ההטמנה של מועצה אזורית גולן או לכל אתר אחר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. 3. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. 	
6.5	חשמל
<ol style="list-style-type: none"> 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 <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או 	

6.5	חשמל
	<p>המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן 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</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אורזי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' מהתיל 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>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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>



6.6	ניקוז
	<p>1. תחום התכנית נמצא כולו בתוך פשט ההצפה של נחל הירדן ולפיכך צפוי כי הוא יוצף מעת לעת וקיימת אפשרות סבירה שההצפות יגרמו לנזקים למבנים או שימושים אחרים בשטח שבתחום התכנית לכן, לא יוקמו בשטח התכנית מבנים קבועים אלא מבנים יבילים בלבד. המבנים היבילים יפונו מתחום התכנית בעונת הסתיו לפני תחילת הגשמים, באחריותם הבלעדית של יזם התכנית ומגיש התכנית או מי מטעמם.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור רשות ניקוז כינרת ומהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. מי הנגר העילי יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים ובתחום המגרש הפרטי.</p> <p>4. תכנון השטחים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח שטחי חלחול ישירים והשטחים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.</p>

<p style="text-align: right;">6.7</p>	<p style="text-align: center;">ביוב</p>
<p>1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י "תחום כנרת", רשות המים", משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. סילוק השפכים נעשה אל מטי"ש צור שבגולן שבאחריות וטיפול תאגיד קולחי גולן שהוא מתקן הקצה.</p> <p>2. יש להוסיף מפריד שומנים במוצא המזנון לפני החיבור למערכת הביוב, יש להתקין בור איגום לשפכי המתקן בנפח של 10 מ"ק בשטח המתחם למקרה ותייה תקלה בתחנת השאיבה</p>	
<p style="text-align: right;">6.8</p>	<p style="text-align: center;">שמירה על עצים בוגרים</p>
<p>הוראות בדבר עצים המסומנים לשימור בתשריט התכנית:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח במרחק של עד 4 מטרים מגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה, ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. על הגדר יוצב שילוט וגזע העץ יוגן - בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p>	
<p style="text-align: right;">6.9</p>	<p style="text-align: center;">פיקוד העורף</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף.</p>	
<p style="text-align: right;">6.10</p>	<p style="text-align: center;">פיתוח סביבתי</p>
<p>תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחמרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר.</p>	
<p style="text-align: right;">6.11</p>	<p style="text-align: center;">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 המצויים בתוך תחומי 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>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.</p> <p>ד. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p style="text-align: right;">6.12</p>	<p style="text-align: center;">שרותי כבאות</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור כבאות</p>	

6.13

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית צמחיה לאורך קטע הערוץ שבתחום התכנית.
2. תנאי להיתר בניה או לכל עבודת פיתוח יהיה תיאום מול רטי"ג והמשרד להגנת הסביבה, לרבות סוגיות כגון: תאורה, פסולת, שפכים, גידור, צמחיה, גינון, נטיעות, עבודות בתחום הערוץ ובסמוך לו, אופן הורדת כלי שייט לנחל וכדומה.
3. סיכונים סיסמיים - שטח התכנית נמצא באתר עם חשד להגברה חריגה. תנאי לקבלת היתר בניה הכנת דו"ח ססמי.

6.14

היטל השבחה

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

6.15

הפקעות לצרכי ציבור

הוועדה המקומית רשאית להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.

6.16

הנחיות מיוחדות

ניהול מבקרים:
בשטח התכנית יותרו שימושים הקשורים בניהול האתר והמבקרים בו, לרבות שילוט, דרכי גישה, שירותים ציבוריים ותאורה.

6.17

בטחון ובטיחות

- הנחיות משרד הביטחון:
- א. המבנים הכלולים בתכנית אינם דורשים סימון יום/ לילה.
 - ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.
 - ג. במידה ונידרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש למשרד הביטחון בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.
 - ד. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח למשרד הביטחון הודעת הקמה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 15 שנים מיום אישורה.