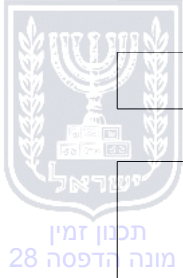


הוראות התכנית

תכנית מס' 214-0728550

הסדרת מתחם 'רוב-רוי'



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
עמק הירדן
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להסדיר את מתחם "רוב רוי" לטובת פעילות ספורט ונופש שעיקרה קייקים (השכרת כלי שייט, סככות צל, שירותים, מחסן, קופות וחניה)



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

הסדרת מתחם 'רוב-רוי'

שם התכנית

214-0728550

מספר התכנית

1.732 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (6)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	עמק הירדן
	קואורדינאטה X	253585
	קואורדינאטה Y	735086

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

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
05/11/1981			2760	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/ כנרת. הוראות תכנית תמא/ 13/ כנרת תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/13/ כנרת
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
27/12/2017		3664	7655	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו.	החלפה	214-0350389
16/02/1995			4284	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו.	החלפה	משצ/68

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחי הניקוז, חניה ועצים של תכנית 214-0350389



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורן קולמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורן קולמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 19 29/03/2022	אורן קולמן	29/03/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		17: 15 19/03/2021	אורן קולמן	19/03/2021	1	1: 250	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			ועד מקומי כנרת (קבוצה)	כנרת (קבוצה)	(1)		04-6757600		

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			ועד מקומי כנרת (קבוצה)	כנרת (קבוצה)	(1)		04-6757600		

(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
	עורך ראשי	אורן קולמן			נאות מרדכי	נאות מרדכי		04-6237922		orenko5@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	דובי שלומי	609		נהריה	שד הגעתון) (1)	16	04-9928253		tanyas@netvision.net.il

(1) כתובת: מגידל שמס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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**

2.1.1 חלוקה תכנונית מחודשת בין מגרשים בייעוד של 'קרקע חקלאית' למגרש בייעוד 'אטרקציה תיירותית' בבעלות אחודה, הרחבת דרך מאושרת, התאמת קווי בניין לבינוי קיים לצורך הסדרתו ובינוי עתידי וקביעת הוראות להריסה וזיקת הנאה לציבור

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 28

- (1) חלוקה תכנונית מחודשת של מגרשים בעלות אחודה בהתאם לסעיף 62 א(א)
- (2) הרחבת דרך בהתאם לסעיף 62 א(א)
- (3) שינויי קווי בניין בהתאם לסעיף 62 א(א)
- (4) שינוי חלוקת שטחי הבניה, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בהתאם לסעיף 62 א(א)
- (5) קביעת הוראות להריסה וזיקת הנאה לציבור בהתאם לסעיף 62 א(א)

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

יעוד	תאי שטח
אטרקציה תיירותית	3, 2
קרקע חקלאית	10
דרך מוצעת	8

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	אטרקציה תיירותית	3, 2
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	10
זיקת הנאה	אטרקציה תיירותית	3, 2
מבנה להריסה	אטרקציה תיירותית	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אטרקציה תיירותית	1,437.54	82.95
קרקע חקלאית	295.44	17.05
סה"כ	1,732.98	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אטרקציה תיירותית	1,437.6	82.96
דרך מוצעת	54.63	3.15
קרקע חקלאית	240.74	13.89
סה"כ	1,732.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	אטרקציה תיירותית
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>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. הכניסה לאטרקציה התיירותית תהייה פתוחה לכל דיכפין ללא תשלום. יש לשמור על אפשרות הליכה רציפה, "מבטים" ורציפות אקולוגית לאורך הנחל.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>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, המעקות יבנו מעץ טבעי או מתכת. תיאסר סלילת השבילים באספלט.</p> <p>ב</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בתחום זיקת ההנאה לא תותר בניה או גידור והשטח לאורך הנהר יהיה פתוח ונגיש לציבור.</p> <p>ג</p> <p>סטיה ניכרת</p> <p>כל שימוש אחר במבנים שלא למטרה ולשימוש שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ד</p> <p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>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.</p> <p>ה</p> <p>פיתוח סביבתי</p> <p>ביצוע עבודות הבניה יחויב בשמירת הסביבה כפי שקיימת. תיאסר כריתת עצים ו/ או שתילת מיני עצים/ צמחים חדשים וצמחים פולשניים ומתפרצים. בתום עבודות הביצוע, ישוקם השטח ויוחזר לקדמותו. ייאסר גידור שפת הנחל וגדותיו.</p> <p>ו</p> <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>מתן היתר הבניה יותנה באישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית וע"י רשות ניקוז כנרת.</p> <p>ז</p> <p>בטחון ובטיחות</p> <p>הבינוי יחויב באישור הגופים השונים שעניינם בטיחות.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>כל פעולה ופעילות ביעוד קרקע זה תהייה בכפוף לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה ובכפוף</p>

4.2	קרקע חקלאית
	להוראות תכנית עדכנית למבנים חקלאיים של מחוז הצפון (ג/21904 או כל תכנית מחוזית שתחליף אותה).
4.2.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי לא תותר כל תוספת בינוי, אלא בכפוף לאישור רשות ניקוז.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	השטח המיועד לדרך כמשמעותו בחוק, לרבות: כביש, מדרכה, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות
4.3.2	הוראות
א	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.
ב	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה בתחום השפעת הנחל - אישור רשות ניקוז כנרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי						
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3.5	40	10	30	1000	2	אטרקציה תיירותית
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3.5	130	10	120	1000	3	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:

- (1) בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- (2) גובה מבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה או הנמוכה מבניהם מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (3) במבנים קיימים יישמר קו הבניין של הבניה הקיימת עפ"י המבנה הקיים בכל בניה חדשה, מבנים חדשים, או קומה שנייה במבנים קיימים, יישמר קו הבניין המוגדר בטבלה זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<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 מייידית, תבצע הרשות את החפירה ותיידע את יזם התוכנית בהקדם אפשרי הן לגבי החפירה והן לגבי העלות שעל יזם התוכנית לשאת.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בהתאם להוראות ותקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות</p>
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	<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 יעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>
6.4	חשמל
	<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> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 2. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תא"מ על עמוד): 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו.

6.4

חשמל

6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו.
7. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
8. כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
9. כבלי חשמל מתח עליון : בתיאום עם חברת החשמל מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן..
10. ארון רשת : 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
11. שנאי על עמוד : 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

תכנון זמין
הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- ביוב :
- 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.
- ניקוז :
- 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.
- מים :
- 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. 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

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי או לפחי האשפה בבקשת היתר הבניה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <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, השהייה 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 והחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקוביים 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>	<p>6.6</p>
<p>6.7 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p> <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. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות 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.</p>	<p>6.8</p>

<p>6.9 סטייה ניכרת</p>	<p>6.9</p>
<p>כל שימוש במבנים שלא למטרה ולשימוש שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת.</p>	
<p>6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.10</p>
<p>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.</p>	
<p>6.11 פסולת בניין</p>	<p>6.11</p>
<p>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.</p>	
<p>6.12 פיקוד העורף</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.13 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.13</p>
<p>תיאסר שתילת צמחים פולשניים ומתפרצים.</p>	
<p>6.14 פיתוח תשתית</p>	<p>6.14</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 תחומיהם מקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. 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. 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. רצועת עבודה להנחת קווי מים: 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 34 /ב/ 5 ניתן יהיה לתת לרצועת עבודה להנחת קווי מים בקוטר עד " 64 גם ללא אישור תכנית מפורטת, בכל תחום התוכנית. בתוכנית או בהיתר ניתן יהיה לאשר או להתיר בתחום רצועת העבודה הנחת קווי מים ומתקנים נלווים. התוכנית או ההיתר יקבעו עפ"י הוראות תמ"א 34 /ב/ 5 סעיף 23.</p>	



<p>6.15 שרותי כבאות</p>	<p>6.15</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.16 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.16</p>
<p>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.</p>	
<p>6.17 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.17</p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל 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 פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ד. חובת גריסה היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 2. חציבה ומילוי א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. ב. בהעדר איזון: - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>6.18 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.18</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>6.19 הריסות ופינויים</p>	<p>6.19</p>
<p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית מהווה חלק מתכנית 214-0350389 ועל כן כפופה לשלבויות שבה	

7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28