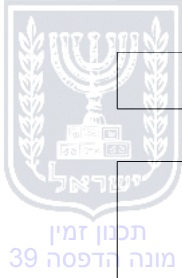


הוראות התכנית

תכנית מס' 214-0712612

מצפה אלומות - ג/26263



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי עמק הירדן
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/11/2022

לאשר את התוכנית

09/02/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מטרתה של תכנית זו הינה הפיכת מתחם אירוח כפרי קיים בקיבוץ אלומות בן 24 יחידות אכסון לכפר נופש ברמה "C" בן 48 יחידות אכסון על פי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות - יחידות אכסון וזכויות בניה המתווספות במתחם האירוח הכפרי נויידו ממתחם המלונאות המאושר מכוח תכנית ג/14758 בכניסה לישוב. כמו כן, התכנית מציעה גן ירק אורגני תיירותי שיספק חומרי גלם למזון בריא לצריכת הנופשים במצפה אלומות ויציע חווייה ייחודית עבור המתארחים והפוקדים את האתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	1.2
שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
סוג התכנית	סוג התכנית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

251644 קואורדינאטה X

734609 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מתחמי המלונאות במזרח קיבוץ אלומות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות: אלמות

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אלמות			

שכונה מתחמי המלונאות במזרח קיבוץ אלומות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15444	מוסדר	חלק	20, 24	
15445	מוסדר	חלק	11	
15638	מוסדר	חלק		2, 89

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 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12/ 1. הוראות תכנית תמא/ 12/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 / 1
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
22/03/2007		2101	5643	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 14758 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 14758
27/11/1986		268	3404	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 4924 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 4924
15/06/1999		3870	4767	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 10151 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 10151



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				רודי ברגר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רודי ברגר		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		רודי ברגר		תשריט מצב מוצע 1	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		6	21/03/2022	אורן ניטוקר	14: 05 21/03/2022	פרשה טכנית למים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		13	10/04/2022	אורן ניטוקר	11: 13 10/04/2022	פרשה טכנית לניקוז	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		3	10/04/2022	ערן געש	11: 12 10/04/2022	טבלת עצים בוגרים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500	1	21/03/2022	אורן ניטוקר	14: 06 21/03/2022	נספח ביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500	1	21/03/2022	אורן ניטוקר	14: 07 21/03/2022	נספח מים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500	1	21/03/2022	אורן ניטוקר	14: 09 21/03/2022	נספח ניקוז	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	04/01/2023	רודי ברגר	07: 13 04/01/2023	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	10/03/2022	ערן געש	14: 23 21/03/2022	נספח נוף	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	10/03/2022	ערן געש	14: 22 21/03/2022	נספח עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	07/04/2022	צבי נוח	11: 12 10/04/2022	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	09/01/2023	רודי ברגר	18: 08 09/01/2023	תשריט 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
	פרטי	(1)		אלומות אחזקות 2000 אגש"ח	אלמות			04-6653452		eco- tar@kalumo t.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"ג גליל תחתון.

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר	36069		חיפה	לאה (1)		04-8362005	04-8383425	rudarch@013 net.net
אדריכל נוף	יועץ נופי	ערן געש	74592		יעד	(2)		04-9909581	04-9909933	gaash@netvis ion.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	צבי נוח	32139		חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001	04-8725002	mai@zvi- naveh.com
מהנדס	יועץ תשתיות	אורן ניטוקר	23156514	פלגי מים	הגושרים	(3)		04-6956326	04-9893502	OrenN@palg ey-maim.co.il
מודד מוסמך	מודד	ענאן עבד אלרזק	782		נוף הגליל	(4)		04-6084621	073-7270271	0525600345a @gmail.com

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ד"ג משגב.

(3) כתובת: ד"ג גליל עליון.

(4) כתובת: ת"ד 2137.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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**

הרחבת מתקן לאירוח כפרי קיים בקיבוץ אלומות על ידי ניוד יחידות אכסון וזכויות בנייה ממתחם מאושר למלונאות בצפון הישוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מנופש כפרי למלונאות ודרך.
- ב. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
- ג. ניוד יחידות אכסון וזכויות בניה למלונאות.
- ד. הוספת שטחי בניה למסחר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 39תכנון זמין
מונה הדפסה 39

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)	102 - 100
דרך מאושרת	730
דרך מוצעת	830

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	730
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	730
בלוק עץ/עצים לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	101, 100
הנחיות מיוחדות	מלונאות (אכסון מלונאי)	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,602	6.98
מלונאות	25,255	48.95
נופש כפרי	22,738	44.07
סה"כ	51,595	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,602.32	6.98
דרך מוצעת	21.39	0.04
מלונאות (אכסון מלונאי)	47,971.49	92.98
סה"כ	51,595.2	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	<p>1. בתא שטח 101:</p> <p>א. יחידות אכסון.</p> <p>ב. אולם כניסה, טרקלין, בר/מועדון, חדר אוכל/מסעדה, מועדון בריאות/חדר כושר/סאונה/אולם ספורט, חדרי ישיבות/פעילויות/פילאטיס.</p> <p>ג. חדרי עובדים, משרדי הנהלה, מטבחים, חדרי משק בית/לובנה/כביסה, מחסנים, חדרי שירות חדרניות, שירותים סניטאריים.</p> <p>ד. בריכת שחיה מקורה/פתוחה, מתקני נופש פעיל, חדרי טיפולים וספא.</p> <p>ה. מסחר מלונאי.</p> <p>ו. אוהל קבוע לפעילות.</p> <p>ז. דרכי גישה לרכב, דרכים פנימיות, שבילים להלכי רגל וחניות.</p> <p>ח. פיתוח נופי, פרגולות גנניות, ריהוט גן, בריכות נוי, מתקני ספורט, מתקני משחק.</p> <p>ט. חדרי מכוונות, חדר גנרטור, מתקנים טכניים.</p> <p>י. מקלטים ו/או מרחבים מוגנים.</p> <p>2. בתא שטח 100 (הנחיות מיוחדות):</p> <p>- השטחים המסומנים בסימון של מלונאות עם הנחיות מיוחדות יעמדו לשימוש מבקרי המלון אך לא תותר בהם כל בניה.</p> <p>3. בתא שטח 102:</p> <p>א. כפר נופש או בית מלון על כל המבנים והמתקנים הקשורים ו/או הדרושים להפעלתם.</p> <p>ב. שירותי מזון, מסעדה, מזנונים.</p> <p>ג. מתקני ספורט הכוללים בין היתר בריכת שחיה, מגרשי ספורט פתוחים.</p> <p>ד. מתקני נופש פעיל.</p> <p>ה. מקלטים לפי הצורך, דרכים וחניות בתחום התכנית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הוצאת היתרי בניה (אישור התחלת עבודות) יותנה בהכנת תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, ותכלול את הפתרון התחבורתי של כניסות ויציאות לכביש הטבעת המקיף את הישוב וחניות.</p> <p>ב. היות והבניה המוצעת הינה בקצה הישוב על מדרון הפונה לנוף, בתכנית הבינוי יוצגו לועדה המקומית אפשרויות פיתוח המאפשרות שמירה על מבטים לנוף.</p> <p>ג. תכנית הבינוי תיערך בתיאום עם מתכנן כבישים ואדריכל נוף ותכלול תכנית העמדה, תכניות המבנים, חתכים וחזיתות, תכנית פיתוח תחבורה ותשתיות.</p> <p>ד. תכנון המבנים, אופן העמדתם בשטח ובחירת החומרים יעשה תוך בדיקת ניצפות מכיוונים שונים ומתוך מגמה להשתלבותם המרבית בשטח.</p> <p>ה. הצמחייה המקומית תישמר ככל האפשר ובמידת הצורך תשוקם.</p>
ב	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה (אישור התחלת עבודות) מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>- השטח יתוכנן בהתאם לתקנים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות</p>

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
	התקפים באותה עת.
ג	<p>תנאי להפעלה</p> <p>א. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים.</p> <p>ב. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p>
ד	<p>תנאי להקמה</p> <p>מתקני האכסון המלונאי יוקמו בהתאם לתקנים הפיזיים לסיווג ותכנון מתקני אכסון מלונאי של משרד התיירות.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כבישים, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, ניקוז ומעבר קווי תשתית.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	לא תותר כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך והעברת קווי תשתית.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	כבישים, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, ניקוז ומעבר קווי תשתית.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	לא תותר כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך והעברת קווי תשתית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי							
(3)	(3)	(3)	(3)	1	1	8.5 (2)	48 (1)	42	3884			416	3468	8600	101	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
(3)	(3)	(3)	(3)						139				139	8600	101	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
5	5	5	5		2	7 (4)	201 (1)	30	10777			3799	6978	6000	102	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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




הוראות טבלה 5:

- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הועדה מקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד ששה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) יחידות אכסון.
- (2) גובה המבנים מעל מפלס הדרך הסמוכה ממערב (דרך מספר 1) לא יעלה על 5 מ'. גובה המבנים המרבי לא יעלה על 8.5 מ'.
- (3) על פי המסומן בתשריט התכנית.
- (4) גובה המבנה עם גג שטוח. למבנה עם גג משופע גובה מקסימלי לרום הגג יהיה 8.5 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>א. לבקשת היתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש. בתכנית הפיתוח יסומנו מפלסי בינוי ופיתוח החצר, קירות תומכים, גדרות, אזורי חניה, משטחי חוץ, שבילים, גינות ונטיעות, פתרונות ניקוז ותשתיות כגון: חשמל, טלפון, מים, ביוב ותקשורת, מקום מתקני אשפה ומתקני גז. התכנית תכלול גם פרטי פיתוח ובכלל זה גדרות הכולל חומר, צבע ועיצוב.</p> <p>ב. היתר בנייה יותנה באישור תכנית שיקום נופי - אשר תכלול אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה, באישור ועדה מקומית. יש להגיש תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש אשר תכלול את כל הבינוי המוצע בתכנית זו.</p> <p>ג. תנאי לקבלת תעודת גמר הינו ביצוע התשתיות והפיתוח הנופי הנדרשים בד בבד עם הקמת המבנים.</p>
6.2	עיצוב אדריכלי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>עיצוב:</p> <p>א. כל בינוי חדש בתחום התכנית יהיה מדורג.</p> <p>חומרי גמר:</p> <p>א. כל הגדרות וקירות התמך יהיו בגמר אחיד.</p> <p>צנרת:</p> <p>א. כל צנרת בבניין (כגון: צינורות ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד.</p> <p>ב. תיאסר התקנת צינורות על גבי קירות חיצוניים.</p> <p>יותרו פרגולות גנניות (קרי- מבנים לתמיכת צמחים מטפסים) בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים).</p>
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>- מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, חיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>- ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה הינו הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>- ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה הינו חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. פתרון הקצה</p> <p>לשפכי האתר כיום ובעתיד הינו מט"ש ביתניה.</p> <p>- אשפה:</p> <p>סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>
6.4	הוראות בזמן בניה
	<p>א. אחסון חומרי בניה יהיה רק בתוך השטחים המיועדים לבניה.</p>

6.4	הוראות בזמן בניה
<p>ב. סילוק פסולת בנין תיעשה באחריות הקבלן המבצע לאתרים מאושרים. ג. גגיעה בשטחים ציבוריים (כבישים מדרכות וכו') ובשטחים פרטיים תתוקן ע"י הגורם הפוגע.</p>	



6.5	חשמל																																	
<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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. 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. ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">-</td> <td style="width: 20%;">3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td>5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td>35 מ'</td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td>בתיאום עם חב' חשמל</td> </tr> <tr> <td>י. ארון רשת</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td>1 מ'</td> </tr> <tr> <td>יא. שנאי על עמוד</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td>3 מ'</td> </tr> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>		א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	-	3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	-	2 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	-	5 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	-	2 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	-	20 מ'	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	-	35 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	-	0.5 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	-	3 מ'	ט. כבלי חשמל מתח עליון	-	בתיאום עם חב' חשמל	י. ארון רשת	-	1 מ'	יא. שנאי על עמוד	-	3 מ'
א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	-	3 מ'																																
ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	-	2 מ'																																
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	-	5 מ'																																
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	-	2 מ'																																
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	-	20 מ'																																
ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	-	35 מ'																																
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	-	0.5 מ'																																
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	-	3 מ'																																
ט. כבלי חשמל מתח עליון	-	בתיאום עם חב' חשמל																																
י. ארון רשת	-	1 מ'																																
יא. שנאי על עמוד	-	3 מ'																																



6.6	סביבה ונוף
<p>1. מזעור השפעות הבינוי על הסביבה: א. העמדת המבנים תעשה בהתאמה לקווי הטופוגרפיה. ב. תכנון המבנים, אופן העמדתם בשטח ובחירת חומרי הגמר ייעשו תוך בדיקת נצפות מכיוונים שונים, שמירה על קו רקיע, השתלבותם המרבית בשטח והבטחה כי יישמרו מבטים אל הנוף</p>	

6.6

סביבה ונוף

- מהדרך.
- ג. הפרשי גבהים יגושרו ע"י מדרונות מגוננים ככל הניתן וסלעיות מגוננות, ויצומצם ככל הניתן השימוש בקירות תמך. יותר שימוש בקירות תמך עד גובה 2.5 מ', שייבנו או יחופו באבן.
2. הגנה על עצים וערכי טבע:
- א. תכנית הבינוי תתחשב במיקום עצים קיימים וערכים נופיים בשולי התכנית ואזורים ללא בינוי, ותשלב אותם במערך התכנון.
- ב. תצורף לבקשה להיתר מדידה מפורטת ותכנית עצים המיועדים לשימור והעתקה הכריתה.
- ג. ייערך גידור וסימון עצים המיועדים לשימור בסמוך לעבודות, עבור מניעת פגיעה בזמן העבודות.
3. מממשק בין השטח הבנוי לשטח הטבעי:
- א. בתכנית עבודות העפר יסומנו עצים לשימור מסביב לעבודות. בתכנית יסומן באופן בולט גבול העבודה (קו דיקור) לכלים מכניים, אשר מעבר לו האזורים יוגדרו כאזורי אל-געת.
- ב. לא יותרו שפכי עפר מעבר לגבול תכנית גם לא בצורת מערום זמני.
- ג. לא ניתן להקים שטחי התארגנות במהלך העבודות מחוץ לתחום הקו הכחול.
4. תנאים למתן היתר בנייה:
- א. בהיתר הבנייה יפורט גוון המבנים המתוכננים עבור מזעור נצפות המבנים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ב. בנספח לבקשה להיתר בנייה יפורטו עבודות העפר הנדרשות. יצורף מאזן עבודות חפירה ומילוי. יפורט פתרון לעודפי עפר באם ישנם. חל איסור על הקמת מערומי עפר לרבות מערומי עפר זמניים ללא פתרון קבוע ומוסכם לעודפים אלו.
5. שיקום נופי:
- א. ערימות חישוף קרקע, במידה וישנן, יישארו במקום לצורך שיקום נופי וגינון.
- ג. ייעשה מאמץ לשמור על העצים המקומיים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחיד, דילול במידת הצורך ושילובם בתכניות הבינוי המתוכננות.
6. נטיעות מתוכננות:
- א. בתכנון הפיתוח ייעשה שימוש בעצים ממינים מקומיים ועצי בוסתן להטמעה בסביבה ומניעת התפרצות מיני צומח מתורבת אל הסביבה הטבעית.
- ב. יתוכנן גינון ע"י צמחייה חסכנית במים, המשתלבת בצומח המקומי. תוכן מערכת השקייה לכל גינון עבור השקיית עזר לכל אורך חיי הפרוייקט.
- ג. בחניות ינטעו עצי צל סוככנים הן בקו הממשק בין החניה לרחוב והן בין החניות עצמן. היחס יהיה עץ סוככני אחד עבור כל 3 חניות.
- ד. בשבילים ורחבות יש לטעת עצי צל, כך ששיעור ההצללה המינימלי יהיה 30% מהשטח.
7. תשתיות ומערכות:
- א. תכניות בדבר אספקת תשתיות יצורפו לבקשה למתן היתר ויכללו תכניות לשיקום נופי, בעיקר לתכנית ביוב עד פתרון קצה.
- ב. פתרונות איסוף אשפה יהיו בתאום המועצה האזורית ויכללו מסתורים למתקני האשפה בהתאם לשיטת האיסוף.
8. תאורה:
- א. תאורה בשולי האתר תתוכנן כך שתהיה מכוונת פנימה ללא זליגת אור לשטח הפתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6.7

בניה ירוקה

הבקשה להיתר בניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכן הבניה - בניית בת קיימא, התש"פ 2020) ולהנחיות הועדה המקומית לנושא זה.

6.8

ניהול מי נגר

א. הוראות למניעת נזקי הצפות, שטפונות וסחף, וטיפול בנגר שמקורו בתחום התכנית:
 - הסדרת ציר ניקוז A1 לפי נספח הניקוז, לאורך כביש מבואה מתוכנן.
 - הסדרת מעבר מים מ-1 במוצא אגן 1.1 לפי נספח הניקוז.
 - תכנון מעברים לנגר עילי בין המבנים בשורה התחתונה לנגר המגיע ממבנים עליונים.
 - התקנת מתקן שבירת אנרגיה במוצא אגן 1.1 ובמוצא אגן 1, בהתאם לתרשים 2-4 בנספח הניקוז.
 - הסדרת תעלת ניקוז לאורך הגבול המערבי של הגן האורגני התיירותי כמסומן בנספח הניקוז.
 ב. תחזוקה:
 יש להקפיד על תכנית תחזוקה שוטפת עבור מתקני ניקוז לפני עונת הגשמים, הכוללת:
 - ניקוי תעלות ניקוז ומעברי מים מסחף. יש לוודא כי את הסחף מניחים בצורה שלא תחסום את זרימת הנגר לתעלה/מעביר.
 - הקמת צוות חירום המוודא כי לפני ובמהלך אירועי גשם חריגים יתבצעו בדיקה והכנת מערכת הניקוז.

6.9

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות בניה למבנים קיימים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקן ישראלי 413.

6.10

שמירה על עצים בוגרים

1. עצים המסומנים לשימור:
 א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה עד 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
 2. עצים המסומנים להעתקה או לכריתה:
 לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה ו/או לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה/כריתה מפקיד היערות האזורי.
 3. גמישות:
 במקרים מיוחדים בלבד, רשאית הוועדה המקומית לאשר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה, לשנות סיווגו של עץ לשימור לסיווג אחר, ובלבד שלא ישונה סיווגו של יותר מ 10% מן העצים הבוגרים שבתחום התכנית (באחריות מהנדס הוועדה המקומית לערוך תיעוד לשינויים כאמור, על מנת להבטיח שלא תהא חריגה מן המגבלה). החלטה כאמור טעונה התייעצות בכתב עם פקיד היערות.

6.11

פיתוח תשתית

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 הוועדה 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.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.12**

הוראות להקמת מרכז לאיסוף פסולת:

א. מרכז איסוף הפסולת יספק תשתית לאצירה ותפעול פסולת ברמה סביבתית גבוהה, ובאופן שלא יוצר מטרד סביבתי, תברואתי, ו/או חזותי לנופשים ולעובדים.

ב. המרכז יכול לכלול: דחסן פסולת, עגלות לקליטה וטיפול באריזות, משטח ומכשש לקרטונים, דרך גישה, משטח עבודה ולהעמסת דחסנית על משאית, מתקני קירור/תאורה מוגנת/אוורור מאולץ, גנרטור חשמל לשעת חירום.

ג. במטבח יוקצה מקום לאצירת פסולת בעגלות ומקום לאצירת קרטונים ואריזות.

ד. ברחבי המתחם יוצבו אשפתונים לשירות הנופשים והעובדים.

חומרי חפירה ומילוי**6.13**

- היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

- תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.

- 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.

הפקעות לצרכי ציבור**6.14**

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

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.

