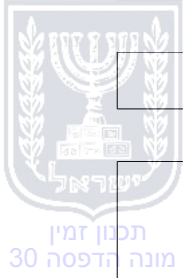


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 253-0986323

הצרכת שטחים חניון קמפינג - גשר להבות הבשן



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי הגליל העליון  
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

הצרחת שטחים בין יעוד פארק ויעוד פארק ציבורי עם זיקת הנאה על מנת לאפשר הקמת חניון קמפינג. אזור הקמפינג הוגדר כפארק ציבורי בתכנית ג/20131 "חוות מטעים מחקרית ופארק על גדות הירדן המזרחי"

תאי שטח 19 מוגדר קמפינג, תאי שטח 8-13+21 קמפינג עם זיקת הנאה למעבר רכב.

1. היום המועצה האזורית גליל עליון לאחר שקבלה הקצאת קרקע על שטח הפארק, מתכננת יחד עם החברה הכלכלית של המועצה הקמת פארק קמפינג בתוך השטח.

2. התכנית הגדירה המתחם בתאי שטח ביעוד פארק ציבורי כאשר בחלקם היא נתנה זיקת הנאה למעבר רכב בתוך תחום השטח.

3. בהתאם לתכנון המפורט של הפארק ועל מנת לאפשר תכנון יעיל ובטיחותי של אתר הקמפינג ולמנוע מעבר רכב בתוך תחום השטח הוחלט להכין תכנית הצרחת שטחים לתאי השטח שכוללים זיקת הנאה למעבר רכב וחניה ולהצמידם לגבולות השטח ולא בתוך תחום שטח הקמפינג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הצרחת שטחים חניון קמפינג - גשר להבות הבשן	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
253-0986323	מספר התכנית	
30.982 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)	פני סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

258500 קואורדינאטה X

784200 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפונית לדרך 977 בהצטלבות עם הירדן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה צפת

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
13418	מוסדר	חלק		2

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 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**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
24/11/2015		1334	7152	התכנית מחליפה תשריט והוראות וכפופה לנספחים בכפוף לעדכוןם בהתאם לשינויים המוצעים בתכנית זה לפני הוצאת היתרי בניה.	החלפה	ג/ 20131



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראתב סבאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראתב סבאג		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 22 12/02/2023	ראתב סבאג	08/06/2021	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**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
	אחר	(1)		מועצה אזורית הגליל העליון				04-6816370	04-6816316	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ.גליל עליון.

**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
	עורך ראשי	ראתב סבאג		סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון	255	04-6959844		sabag@sabag eng.co.il
	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון	255	04-6959844		sabag@sabag eng.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

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

הצרחת שטחים בין יעוד פארק ויעוד פארק ציבורי עם זיקת הנאה ובין השצ"פ על מנת לאפשר הקמת חניון קמפינג .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרחת שטחים לפי סעיף 62(א)(1).
2. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62(א)(4).
3. קביעת הוראות זיקת הנאה לפי סעיף 62(א)(19).
4. שינוי בהוראות עיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62(א)(5).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	105
שטח ציבורי פתוח	124, 115
פארק / גן ציבורי	119A, 119B, 121, 122, 107

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	פארק / גן ציבורי	119B, 121, 122, 107
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	105
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	124, 115
זיקת הנאה	פארק / גן ציבורי	122, 121
זיקת הנאה	קרקע חקלאית	105
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	124
תחום השפעה	פארק / גן ציבורי	122
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	124, 115

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
פארק/ גן ציבורי	15,229	49.16
קרקע חקלאית	260	0.84
שטח ציבורי פתוח	15,490	50
סה"כ	30,979	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
פארק / גן ציבורי	15,229.06	49.16
קרקע חקלאית	259.41	0.84
שטח ציבורי פתוח	15,490.07	50
סה"כ	30,978.54	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>קרקע חקלאית</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>תא שטח 105- שטח לא מבונה + זיקת הנאה. 1. התא שטח זה תותר פעילות חקלאית שמטרתה עיבוד וייצור חקלאי, לא יותר בינוי למעט יריעות הצללה ו/או הגנה על הפרי ממזיקים. 2. זיקת ההנאה תשמש כדרך מצעים בלבד. ותתאפשר זכות מעבר.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> הניקוז יהיה עפ"י הוראות ובאישור רשות הניקוז ומהנדס הרשות. הנחת תשתיות עפ"י תכנית תשתיות שתאושר ע"י מהנדס הוועדה, מהנדס הרשות, משרד הבריאות, מנהלת הכנרת, המשרד להגנת הסביבה (כל גורם בתחום אחריותו). לא יותר כל בניה או פיתוח בתחום 25 מ' מציר דרך מס' 977 למעט חיבור לדרך ע"פ נספח התנועה של תכנית ג/20131, תשתיות ביוב, דרך גישה לחניון ולשטח עתידי לחממות.</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>השטחים המיועדים לגינון חורשות ושטחים פתוחים לצורכי ציבור ולרווחתו ולשבילי מעבר ציבוריים. בשטחים אלו לא תותר בניה למעט ריהוט גנני, מצללות, שבילים להולכי רגל, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, אנרגיה, ביוב ותקשורת) הכל לשיעור רצון מהנדס הרשות המקומית. תא שטח 122 נמצא בתחום מגבלות בניה ופיתוח, בתחום קו מתח גבוה, ובתחום קו בניין 25 לאחר הקלה.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> הניקוז יהיה עפ"י הוראות רשות הניקוז ובאישור מהנדס הרשות. הנחת תשתיות עפ"י תכנית תשתיות שתאושר ע"י מהנדס הוועדה, מהנדס הרשות, משרד הבריאות, מנהלת הכנרת, המשרד להגנת הסביבה (כל גורם ותחום אחריותו).</p>
4.3	<b>פארק / גן ציבורי</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>השטחים מיועדים לטיילת, חניון לילה ושטחים לאוהלים. תאי שטח 119A, 119B : יותר להקים מזנון, משרד, שירותים, מקלחת, אחסנה, משטחים לאוהלים, ריהוט גנני, מצללות, שבילים, להולכי רגל, חניות לרכבים פרטיים ואוטובוסים, חניה תפעולית, קירות תמכים ומסלעות, מתקני נוי, בריכת נוי ושכשוך, מתקני משחק לילדים, שולחנות לפיקניק, גן פסלים, וכיוב', מעבר תשתיות (ניקוז, מים חשמל, אנרגיה, ביוב ותקשורת) ומתקנים הנדסיים, הכל לשיעור רצון מהנדס הרשות המקומית והוועדה המקומית. החורשה הקיימת בתחום יעוד הקרקע הינה חורשה לשימור. טיפול יערני בחורשה לדילול עצים יעשה בתאום עם פקיד היערות, ועם היחידה לאיכות הסביבה גליל עליון.</p>

4.3	פארק / גן ציבורי
	<p>בתא שטח 122- בתחום 25 מ' מציר דרך 977 תתאפשר זיקת הנאה לרכב על גבי דרך מצעים בלבד ולא תותר סלילת כבישים או בנייה. בתא שטח 121- תתאפשר זכות מעבר ותיאסר בו כל בניה. תא שטח 107- ישמש כחניון ותיאסר בו כל בניה. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע לחניון למעט סלילתו ואחזקתו של החניון. מותר יהיה להניח בתת הקרקע שבתחום החניון קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון ועיוצ"ב, באישור מונה הדפסה 30 מהנדס הוועדה המקומית. גינן בחניה ציבורית יתאפשר בתחום אי התנועה.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b> עיצוב המבנים ואיכותם תהיה גבוהה ותותאם לנוף החקלאי בהיקף ע"י פתוח גנני מתואם. חומרי הגמר יתבססו על חומרים מקומיים. גוון המבנים וחומרי גמר ישתלבו בנוף ובקרקע. בחירת חומרי הגמר תיעשה בהתאמה לחומרים מקומיים, בגוון וטקסטורה המשתלבים בסביבה הטבעית.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. תוכן תכנית בינוי הכוללת את כל פתרונות התשתית ומפרטת את המבנים דרכי גישה, חניות, סלילה וגינן. אישור התכנית ע"י הוועדה המקומית ומהנדס הרשות יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. 2. הניקוז יהיה ע"פ הוראות ובאישור רשות הניקוז ומהנדס הרשות. הנחת תשתיות עפ"י תכנית תשתיות שתאושר ע"י מהנדס הוועדה, מהנדס הרשות, משרד הבריאות, מנהלת הכנרת, המשרד להגנת הסביבה ( כל גורם בתחום אחריותו). 3. היתר בניה למבנים בתחום רצועת השפעה של תעלות הניקוז יותנו באישור רשות ניקוז. 4. תשמר רצועה של 100 מ' מגדת הנחל בה אסורה כל בניה שהיא.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה									
0	0	0	3	1	4	2.6	(1) 200			(1) 40	(1) 160	7400	119A	פארק / גן ציבורי
0	0	0	0	1	4	2.6	(1) 200			(1) 40	(1) 160	287	119B	פארק / גן ציבורי

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

הוראות טבלה 5:

א. גובה המבנה המקסימלי יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה מתייחסים לשני תאי השטח עיקרי + שרות סה"כ זכויות בניה 200 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
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 בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו

- 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף
- 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד
- 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה
- 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)
- 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
- 35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
- 0.5 מ' מכבלי חשמל מתח נמוך
- 3 מ' מכבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חשמל לבלי חשמל מתח עליון

- 1 מ' ארון רשת
- 3 מ' שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

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 עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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 לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30






תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה הינו חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך ובאישור "קולחי גליל עליון".</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז ונחלים כינרת.</p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרדהבריאות לשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית ובאישור "קולחי גליל עליון".</p> <p>תברואה:</p> <p>1. 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופנוי עודפי עפר לאתר מסודר.</p> <p>2. ייתכן פתרון אלטרנטיבי עבור מתקני אשפה בהתאם לסידורים לעיל וע"פ הנחיות הרשות המקומית ואישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. כמו כן, ייעוד שטח למתקני הפרדת פסולת למחזור ע"פ דרישות המועצה כפי שיתעדכנו מעת לעת.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>פיקוד העורף</b></p> <p>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.</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>פיתוח תשתית</b></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 המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>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.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. למרות האמור לעיל, במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל</p>

	<p><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p>בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.                  ד. 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.                  ה. נדרש אישור אגף המים במועצה האזורית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>	
	<p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>1. טיפול נופי:                  ביעוד החניון והפארק/גן ציבורי תוכן תוכנית נופית שתכלול נטיעות ופירוט חומרי גמר להנחת דעת הוועדה המקומית, ובאישור קק"ל.                  2. הנחיות לפיתוח סביבתי:                  א. במשטחי החניון ישולבו עצים מקומיים (כדוגמת אלונס, וערבת נחלים) להצללה, וכן ישולבו משטחי גינון באיי תנועה.                  ב. תא שטח 119A מוצע ליעד לפארק שבו יהיו שטחים המיועדים לטיילת, חניון לילה ומשטחים לאוהלים. זאת תוך שמירה על רצועה של 100 מ' מציר הנחל בה תהיה אסורה כל בניה שהיא.                  ג. כל העצים בחורשה הקיימת שבתחום יעוד הפארק (תא שטח 119A) ישמרו ותיאסר כל עקירה או העתקה שלהם. אין להוסיף עצי אקליפטוס בשטחי התוכנית.                  ד. לא יותרו פעילויות העלולות לגרום למפגעים לסביבה (כגון זיהום אויר, רעש, ריח, מים, וכיו"ב).                  ה. בטיפול הנופי בגדת הנחל מוצע לשלב עצים מקומיים כגון ערבת נחלים, דולב, קנה מצוי וצמחיית גדה, בשילוב עם אזורי מדשאות מוצללים ממיני היבילית המקומית ולא מיני דשא פולשים, בהמשך לתכנית הנופית המצורפת לתכנית ג/20131.                  ו. הניקוז יהיה עפ"י הוראות ובאישור רשות הניקוז ומהנדס הרשות. הנחת תשתיות תתבצע עפ"י תכנית תשתיות שתאושר ע"י מהנדס הוועדה, מהנדס הרשות, משרד הבריאות, מנהלת הכינרת, המשרד להגנת הסביבה (כל גורם בתחום אחריותו).                  ז. ערוץ הנחל כולל את רצועת המגן. בתחום רצועת המגן תותר בניה לטיפול במים ובערוץ בלבד. רצועת המגן מיועדת לצרכי תחזוקת הערוץ, כולל דרך תחזוקה, והבטחת הזרימה התקינה של המים. בתחום רצועת המגן יוגבלו תכניות הפיתוח והבניה ויותנו באישור מוקדם של רשות הניקוז כנרת. אזור שתכליתו ערוץ ניקוז יאפשר ביצוע כל פעילות של רשות ניקוז כינרת לתחזוקת הערוץ כולל ביצוע דרכים ומעברי מים.</p>	<p><b>6.8</b></p>
	<p><b>דרכים וחניות</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.9</b></p>





<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>1. מבנים : המבנים ישמשו לפעילות שיפורט להלן. בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים לסביבה (כגון זיהום אוויר, רעש, ריח, מים, וכיו"ב) אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון רשות המקומית והגופים המוסמכים לכך. 2. הבקשה להיתר תכלול את הסעיפים הבאים : א. כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה. ב. פיתרון לסלוק אשפה- במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית. 3. מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים. ניקוז- פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים. שפכים- תחויב תכנית שתאושר ע"י המשרדים : בריאות ואיכות הסביבה. פסולת מצוקה- (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, ולהציג פתרון לסילוקה. בכל מקרה לא יאושר אחסון פסולת במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה. 4. רעש- בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין. 5. לא תותר הקמה של מתקנים סלולריים בתחום התוכנית.</p>	
<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>1. מי הנגר העילי בתחומי המגרשים והמבנים יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה , הדרה והשארית מי תהום. 2. יש לוודא יישור קרקע, לרבות תעלות רדודות (דרכי מים), כדי ליצור תנאים לזרימה רצופה של מי הנגר העילי אל מחוץ לשטח, ובכך להקטין את התופעה של היווצרות שלוליות מים עומדים על פני הקרקע. 3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 4. בנספח הניקוז בתכנית המאושרת ג/20131 נקבע בסעיף 6 כי לא רצוי להחדיר את מי בנגר העילי מכיוון שבחווה ישנם תנאי ניקוז אשר אינם מאפשרים העברת מי הנגר.</p>	
<p align="center"><b>סקר סייסמי</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>תמאי לאישור בקשה להיתר בניה יהיה קבלת התייחסות מהנדס הביסוס להיבטים הסייסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 התשתית באתר, בו קיים צפי לתוצאות קרקע רכים וחשד להגברת תשתית חריגה. ככל שמתוכננים מבנים בדרגת חשיבות א' (בהגדרת תקן 413) ומבנים רגישים, ההתייחסות תכלול גם ביצוע סקר תגובת - אתר ספציפי.</p>	
<p align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י "היחידה הסביבתית". תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, מערכות התשתית בתכנית/תמוך ומסלעות בתחום וגבול התכנית, לרבות משטחי פריקה וטעינה, להנחת דעת מהנדס הוועדה. 2. תנאי מוקדם למתן היתר בניה עבור מבנים חדשים (לא תוספת בניה) יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים התכנית/הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן, ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/ מהנדס הרשות / מפקח התעבורה המחוזי. לא יוצאו היתרי בניה ע"פי התוכנית אלא לאחר אישור החב' הלאומית לדרכים ותשתיות, ולהשלמת חיבור לפארק. בנסגרת זו יכלל חייץ למניעת סינוור. בנוסף לא תינתן תעודת גמר, לא</p>	



<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.13</b>
יאוכלס הפארק ולא תהיה פעילות בו אלא לאחר הסדרה בפועל של צומת הכניסה וניתוק החיבור הקיים לתאי שטח 3,4, ו-6 (מתכנית ג/20131) עפ"י התכניות לעיל.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>.7</b>
---------------------	-----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
-----------------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>
-------------------------

מימוש התכנית - מייד.
----------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30