

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0701706

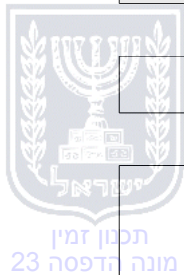
איחוד וחלוקה כפר נופש אינדיאני באבני איתן.

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי גולן

סוג 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 מהווה החלפת שטחים בין חניון ונופש ובין שטח פרטי פתוח, להסדרת מצב קיים של מבנים חורגים. ואיחוד וחלוקה בין הייעודים השונים לפי סעיף בחוק 62(א)א 1, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע. ושינוי קווי בניין בהתאם לבנייה הקיימת לפי סעיף 62(א)א 4. ושינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62(א)א 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית איחוד וחלוקה כפר נופש אינדיאני באבני איתן.

ומספר התכנית

219-0701706

מספר התכנית

43.350 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (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	גולן
קואורדינאטה X	271801
קואורדינאטה Y	748366

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גולן - חלק מתחום הרשות: אבני איתן

נפה

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
201066	מוסדר	חלק		2, 4, 6-10

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

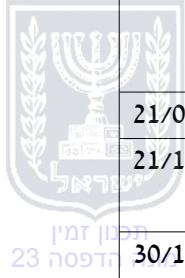
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
21/04/2015		4834	7023	מחליף את כל קביעותיה	החלפה	ג/ 19696
21/12/1999		1821	48342	מחליף תשריט והוראות וכפופה לנספח ביוב.	שינוי	ג/ 8118
30/10/2006			5592	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ מק/ 01 /8118 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ מק/ 8118 /01



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פהד אבו סאלח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פהד אבו סאלח		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית בינוי	16: 07 01/07/2023	פהד אבו סאלח	19/06/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		14: 15 18/05/2023	פהד אבו סאלח	20/08/2019	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	מנחם פודם (1)			אבני איתן			04-6762151		info@tipi.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הכפר האינדיאני -אבני איתן -רמת הגולן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מנחם פודם			אבני איתן (1)			04-6762151		info@tipi.co.il

(1) כתובת: הכפר האינדיאני -אבני איתן -רמת הגולן.

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	פהד אבו סאלח	122328	אבו סאלח לאדריכלות	מגידל שמס (1)	מגידל שמס)	1	04-6870774	04-6870505	fahd29@gmail.com

(1) כתובת: ת: ד: 530.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

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 מבנים חורגים ואיחוד וחלוקה בין הייעודים השונים. שינוי קווי בניין בהתאם לבניה קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה בין הייעודים השונים לפי סעיף 62(א)א 1 בחוק, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע. 62(א)א 4 שינוי קדמי צדדי ואחורי לפי תשריט. 62(א)א 5 שינוי הוראות בינוי. 62(א)א 9 הקלה.



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

יעוד	תאי שטח
אירוח כפרי	4
שטח פרטי פתוח	6, 3, 1
ספורט ונופש	2
דרך מאושרת	5

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	755.6	1.74
חניון ונופש	7,237.88	16.70
כפר נופש	16,054.27	37.03
שטח פרטי פתוח	8,185.81	18.88
שטח פרטי פתוח וחניון	11,117.39	25.65
סה"כ	43,350.95	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אירוח כפרי	16,054.27	37.03
דרך מאושרת	755.6	1.74
ספורט ונופש	7,237.87	16.70
שטח פרטי פתוח	19,303.2	44.53
סה"כ	43,350.95	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	אירוח כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>א. שטח המיועד לכפר נופש ושרותי אכסון וכל הקשור להפעלתם כגון: יחידת נופש, מסעדה, מזנון, מרכז בריאות, מועדון, חדרי לימוד, מגרשי ספורט וכל הנדרש עפ"י הנחיות התכנון של משרד התיירות.</p> <p>ב. יחידת נופש הינה מבנה המיועד למגורי אורחי כפר הנופש והמכיל בתוכו חדרי איכסון, אחד או יותר, כגדלים ובצירופים שונים. לכל חדר איכסון ניתן לצרף יחידת שרותים נפרדת, מרפסת ומשטחי ישיבה מקורה, כניסה חיצונית נפרדת, מרפסת ומשטחי ישיבה מקורים וכל הנדרש כהנחיות התכנון של משרד התיירות.</p> <p>ג. כמות מקסימלית של מיטות לכפר נופש -180.</p> <p>ד. יישמר קו בנין של 50 מ' מקו המוצק. בקו בנין זה יותרו נטיעות וגינות בלבד. הצמחים לגינות יהיו צמחים מקומיים ובאישור רשות שומרות הטבע.</p> <p>לא תותר כל בניה למעט אוהלים ומשטחים לאוהלים.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>השטח הצבוע בירוק ומותחם בירוק בתשריט הוא שטח פרטי פתוח. בשטח זה תותר הקמת מתקני ומגרשי ספורט ומגרשי משחקים, מקומות המתנה וצל, מתקנים טכניים וכן דרכים לרכב ושבילים להולכי רגל.</p> <p>שטח פרטי פתוח וחניה (תא שטח 6) :-</p> <p>השטח הצבוע בפסים אלכסוניים ירוקים ואדומים לסרוגין (לפי תכנית מאושרת קודמת) הוא שטח המיועד לחניה המשולבת בשטח פרטי פתוח. בשטח זה תותר בנית סככה, שרותים, סככות המתנה וצל, מתקנים טכניים ומגרשי משחק.</p> <p>הנחיות לפיתוח: גגות המבנים יהיו שטוחים או משופעים. גובה המבנה לא יעלה על 4 מ' בשטח המיועד לחניון נופש או על 9 מ' בשטח המיועד לכפר נופש, מעל פני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השניים, כפי שימדד במרכז המבנה.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	ספורט ונופש
4.3.1	שימושים
	<p>לפי ג/8118</p> <p>א. השטח המיועד לחניון נופש קמפינג עפ"י הנדרתו בהנחיות משרד התיירות וכל הקשור להפעלת חניון זה כגון: משטחי אוהלים, מבני שרותים, מזנון, מגרשי משחקים וספורט.</p> <p>ב. כמות מקסימלית של מיטות לחניון נופש 200.</p> <p>ג. יישמר קו בנין של 50 מ' מקו המצוק. בקו בנין זה יותרו נטיעות וגינות בלבד. הצמחים לגינות יהיו צמחים מקומיים ובאישור רשות שמורות הטבע.</p>
4.3.2	הוראות
א	בינוי

<p>ספורט ונופש</p>	<p>4.3</p>
<p>א. הוראות בינוי : כל בקשה בנייה בתחום זה תלווה בתכנית בינוי לכל המתחם , בסמכות הועדה המקומית</p> <p>ב. עיצוב אדריכלי : (1)חומרי גמר למבנים יהיו מאיכות גבוהה ובעלי עמידות לאורך זמן (2) יש לשלב לאלמנטים מאבן מקומית בעיצוב המבנים או בפיתוח השטח.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>א. דרך כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון הבנייה למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית , ריהוט רחוב ופיתוח גנני . השטח הצבוע הינו שטח דרך מוצעת . קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט התכנית. החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) התשמ"ג 2016 ועדכוניהן מעת לעת. החניה תהיה בתחום שטח המגרש .</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>דרכים</p> <p>א.בינוי ופיתוח :</p> <p>א-1 אסורה כל בנייה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קוי תשתיות על / תת קרקעים לסוגיהם , להקים מפרצי חניה , תחנות הסעה , מתקנים לאצירת אשפה, ונטיעות.</p> <p>א-2 לא תבוצע עבודה בתחום רצועת דרך מספר 89 אלא באישור חברת "נתיבי ישראל"</p>	<p>א</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
(3) 50	(3) 2	(3) 2	(3) 2	2	9	(2) 7	30			5	25	(1) 500	אירוח כפרי
(3) 50	(3) 2	(3) 2	(3) 2	1	4		20			10	10	3000	ספורט ונופש

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:

מותר בנית אוהלים ומשטחים לאוהלים בקו בניין 0 מקו המצוק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר.

(2) ניתן לתכנן עד 180 מיטות סה"כ בייעוד זה..

(3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

א. תנאי למתן היתר בניה למערכות סולאריות על גגות מבנים הינו עמידה בהוראות תמ"א 10/ד/10

10

ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים ססמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.

*. (הוראות נוספות :

א. הוראת והנחיות נוספות :

תכנית בינוי : עפ"י המפורט בהוראות תכנית ג/8118.

ב. הוראות והנחיות נוספת :

1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

תוכניות מפורטות של מערכת הביוב יוכנו בהתאם להנחיות המתאר לביוב (ר'ביוב המהווה חלק מתכנית ג/8118) ויוגשו לאישור מנהלת הכנרת.

היתרי בנייה בשטח התכנית יינתנו רק לאחר ביצוע קו הביוב מאליעד למאגר מיתר המהווה חלק ממערכת הביוב האזורית, וחיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות הגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :

1. לא יינתן בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי מושך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבוטט ו/או הקרוב ביותר של מבנה .

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5

מ' בקו מתח גבוה 33 ק"ו 5 מ' .

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ' .

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ' .

הערה :

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר , יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים .

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ 3 מ' מכבילים מתח עליון עד 160 ק"ו .


מ 1 מ' מכבילים מתח גבוה עד 33 ק"ו .


מ 0.5 מ' מכבילים מתח נמוך עד 1000 וולט .


ואין לחפור מעל הבקרת כבלי חשמל תת קרקעיים לאחר אישור והסכמה מחברת חשמל .

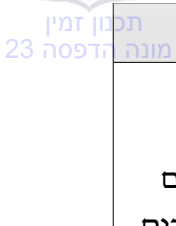
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפי כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל .



6.2	תכנית בינוי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>טרם הוצאת היתרי בניה תוגש לאישור הודעה המקומית תכנית בינוי עבור שטח התכנית הכלול בתחום הקו הכחול .</p> <p>תכנית הבינוי תכלול : סימון נדרכים פנימיות , סימון מקומות חניה , מגרשי חניה , שטחי פריקה וטעינה , שבילים להולכי רגל , העמדת מבנים וציון ייעודם , איתור מגרשי משחקים וספורט ושטחי גינון תוך פירוט אופי הגינון (חורשה , מדשאה וכו') .</p> <p>המבנים המיועדים לקליטת קהל ואזורים רועשים (מועדון , מסעדה , מגרשי ספורט וכו') ימוקמי רחוק ככל הניתן מגבול השמורה .</p> <p>בתכנית הבינוי יצויינו גבהים של מפלסי הכניסה למבנים השונים , גבהים מתוכננים לכבישים ודרכים , וחתכים אופייניים , כולל ציון קו קרקע טבעי ומתוכן .</p> <p>תוכנית הבינוי תכיל תכניות ביוב מפורטת , בליווי נספחי חישוב הספיקות הצפויות , אשר יועברו לאישור מינהלת הכנרת .</p>

6.3	עתיקות
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>א. בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p> <p>ב. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978</p> <p>ג. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות , תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רישות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978</p> <p>ד. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח , חיתוכי בדיקה , חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ה. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ו. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה , תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלא זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקר.</p> <p>ז. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מכרז</p>

6.4	חניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>תותר חניה בקו צידי אפס. ניקוז החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p>

6.5	חלוקה ו/ או רישום
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>לפי ג/8118</p> <p>השטח הכלול בתכנית זו יחולק בהתאם לתשריט זה . יוזם התכנית יכין על חשבוננו תכנית לצרכי רישום בהתאם לתשריט זה . במסמכות הוועדה המקומית לאשר חלוקה לתת מגרשים עפ"י תשריט חלוקה למגרשים שיצורף לתכנית הבינוי ויתאם לשמושי הקרקע השונים : דרכים פנימיות , מבני ציבור וכו .</p> <p>חלוקת המגרשים תיעשה ע"י מודד מוסמך , שיסמן את פינות המגרשים בשטח לאחר הכנת</p>

<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.5</p>
<p>תכנית מדידה.</p>	
<p>6.6 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.6</p>
<p>לפי ג/8118 השטח בתכנית זו המיעד לדרך יופקע בהתאם למפורט בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ויירשם ע"י הייזמים ע"ש הרשות המקומית .</p>	
<p>6.7 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 עיליית ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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 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 - תיל חשוף 3.00 מ'.</p> <p>*** קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 מ'</p> <p>*** קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'.</p> <p>*** קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירימבודד (כא"מ) 2.00 מ'.</p> <p>*** קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.00 מ'.</p> <p>*** קו חשמל מתח על-עליון 400ק"ו 35.00 מ'.</p> <p>*** כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>*** כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'.</p> <p>*** כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>*** ארון רשת 1.0 מ'</p> <p>*** שנאי על עמוד 3.0 מ'.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 לפי העניין. על אף האמור לעילבתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-</p>	

<p>6.7</p>	<p>חשמל</p>
<p>קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p>6.8</p>	<p>ניקוז</p>
<p>המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול, שיפועי קרקע, תעלות וצינורות ניקוז. יוגשו לאישור רשות הניקוז האזורית ומהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>6.9</p>	<p>ביוב</p>
<p>תכניות ממפורטות של מערכת הביוב יוכנו בהתאם להנחיות תכנית המתאר לביוב (ר' נספח ביוב המהווה חלק מתכנית זו) ויוגשו לאישור מנהלת הכנרת. היתרי בנייה בשטח התכנית יינתנו רק לאחר ביצוע קו הביוב מאליעד למאגר מיתר המהווה חלק ממערכת הביוב האזורית. איכלוס המבנים באתר ייתבצע רק לאחר חיבורם בפועל למערכת הביוב המרכזית. קו הסניקה מתחנת השאיבה של האתר לכיוון תחנת השאיבה של הישוב יהיה מפלדה. תחנת השאיבה תתוכנן לקליטת נפח נוסף של יומיים ספיקת שיא, מעבר למפלס גלישה מתוכנן, או ע"י איסוף למיכל השאיבה. המערכת לאיסוף קולחין תהייה אטומה לחלוטין ותעבור טסט אטימות כמקובל.</p>	
<p>6.10</p>	<p>פסולת בניין</p>
<p>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 ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.11</p>	<p>פיקוד העורף</p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.12</p>	<p>פיתוח תשתית</p>
<p>א.מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ב.ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. רשות ניקוז כינרת. ג.ביוב: ג.1 תנאי לקבלת היתר בניה, מתן פתרון קצה, באישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכינרת, והגורמים המוסמכים לכך. ג. נגר עילי: ד.1 יש לדאוג להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ד.2 מי הגשמים הנקווים מגגות המבנים והסככות (מבני חקלאות תעשייה ומלאכה) יונקזו באמצעות מזחלות תעלות ומרזבים אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ למגרש המבנים. ד.3 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	



6.12 פיתוח תשתית	
<p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ה. מניעת זיהום מקורות מים:</p> <p>התשתיות למניעת זיהום מקורות המים יוקמו על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, לפי המפורט בסעיף 6.5 תת סעיף י להלן. מתן היתר הבניה יותנה בביצוע תשתיות אלה.</p> <p>ו. חשמל, טלפון, כבלים, תקשורת</p> <p>התשתיות לני"ל תהיינה תת קרקעיות באישור מהנדס הועדה והגורמים המוסמכים לכך. במקרים בהם תשתיות קיימות-יהיה הנושא לשיקול דעת מהנדס הועדה המקומית.</p>	

6.13 שרותי כבאות	
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם. תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	

6.14 תנאים למתן היתרי בניה	
<p>הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח מפורטת למגרש עם צמחיה בק.מ 1:250 או 1:500 כולל: שבילים להולכי רגל, חניות, פרטי ריצוף חוץ, פינות ישיבה, מתקני אשפה, פרטי גינון וצמחיה, גדרות, קירות תומכים ומסלעות בציון גבהם וגבהי קרקע סופיים וטבעיים.</p> <p>אל הבקשה להיתר בנייה יצורף נספח תאורה חוץ, אשר יפרט את תאורת החוץ המתוכננת, כולל תאורת דרכים, חניות ושבילים, תאורת גן וכו'. התאורה תתוכנן כך שלא תאיר את השמורה.</p>	



6.15 הנחיות מיוחדות	
<p>הנחיות לפיתוח: גגות המבנים יהיו שטוחים או משופעים.</p> <p>גובה המבנה לא יעלה על 4 מ' בשטח המיועד לחניון נופש או על 9 מ' בשטח המיועד לכפר נופש, מעל פני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השניים, כפי שימדד במרכז המבנה.</p>	

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

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

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



מימוש התכנית מידי