

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



<b>הוראות התוכנית</b>
<b>תוכנית מס' ג/19379</b>
<b>שם תוכנית: חוות רום - הר כמון</b>

משרד הפנים  
מחוז חיפה  
02.09.2012  
נצרת עילית

**מחוז: צפון**  
**מרחב תכנון מקומי: מקומי/מחוזי, משגב**  
**סוג תוכנית: מפורטת**

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 19379 פורטנה בילקוט הפרסומים מס' ..... מיום .....</p> </div>
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הפקדת תכנית מס' 19379 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 26.10.2012 לחוקק את התוכנית יוסף בן-... יו"ר רוע"ת המ...</p> </div>

**דברי הסבר לתוכנית**

חוות רום החלה את דרכה לפני למעלה מ-20 שנים כחוה חקלאית לגידול צאן, צמוד מצפון ליישוב כמון שבהר כמון. לצד הפעילות החקלאית של גידול צאן וייצור גבינה, מתקיימות פעילויות נופש ופנאי ביניהן ביקור במחלבה, סדנאות, רכיבה על סוסים ועוד.

כחוה מועסקים כ-15-20 עובדים, חלקם במסגרת חוה שיקומית של משרד הבריאות ומשרד הבטחון (פגועי נפש).

תכנית זו, מחליפה את תכנית ג/6088 שהוגשה בעבר ולא קודמה.

מרבית השטח נמצא בתחום תמ"א 22 בייעוד של יער טבעי לטיפול המאפשר פעילויות של נופש ותיירות בחיק הטבע, נטיעת עצים וטיפוחם, חקלאות, מרעה. יש לציין כי תמ"א 22 הוכנה ואושרה, לאחר שהחוה כבר היתה בנויה ופעילה ומיקומה תואם עם קק"ל.

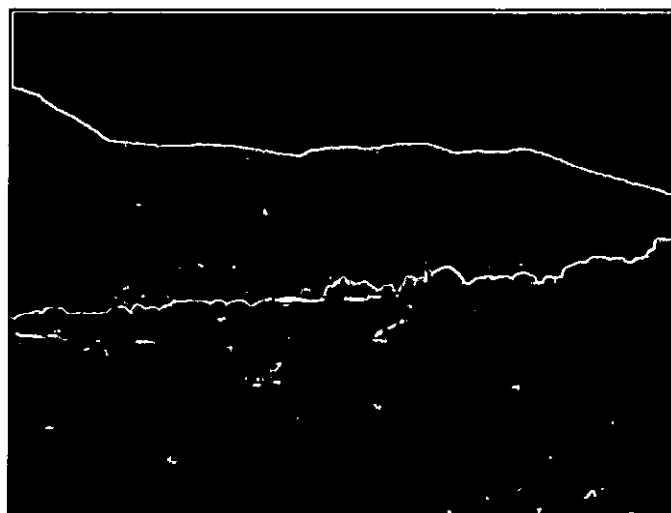
תמ"א 35 הגדירה במרבית שטח החוה שטח בנוי, מוקף ביער ובהגדרה של שמורות וגנים, צפונית לשטח הבנוי של כמון.

גבול התכנית נקבע על-פי התכניות המאושרות - במזרח, על-פי תכניות הגן הלאומי צלמון (ג/5868/12076) ובדרום, על-פי תכניות ליישוב כמון (ג/9702, 14/08) תוך יצירת חיץ נדרש בין היישוב כמון לבין החוה. החיץ בין היישוב לחוה, ייכלל בתכנית עתידית של יער כמון וייעוד ליער טבעי לטיפול שבו חורש, יער ובוסתנים.

**התכנית כוללת, מלבד דרך הגישה אל החוה וחניה, ייעוד תיירות.**

בשטח המיועד לתיירות, שגודלו כ- 21 דונם, מסדירה התכנית את השימושים החיוניים לפיתוח תיירותי של חניון קמפינג משולב, לפי התקנים הפיזיים של משרד התיירות, חוזר מנכ"ל 3/2004, במשולב עם חוה תיירותית-חקלאית.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**



**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

חות רום – הר כמון

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

19379/ג

מספר התוכנית

34.3 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

הפקדה

שלב

**1.3 מהדורות**

1 מספר מהדורה בשלב

2012 אוגוסט תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

62 א(א)

לפי סעיף בחוק

תוכנית 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 התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מקומי/מחוזי, משגב**

קואורדינטה X 234100  
קואורדינטה Y 758100

**1.5.2 תיאור מקום** הר כמון, מצפון לישוב כמון

**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית משגב**

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק עכו כמון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יישוב שכונה רחוב מספר בית לא רלונטי לא רלונטי לא רלונטי

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18847	מוסדר	חלק מהגוש	-	12, 10, 9, 7
18848	מוסדר	חלק מהגוש	-	14, 2
18850	מוסדר	חלק מהגוש	-	9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
-	-

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
-	-

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

-
---

### 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.2005	5474	שטח בנוי, מרקם שמור משולב, שמורות וגנים, יער ויעור תכנית זו אושרה במועצה הארצית ביום 29.5.12 בהתאם להוראות סעיפים 6.1.3 ו-9.7.4 לתמ"א 35	אישור על פי תמ"א	תמ"א 35 - משולבת לבניה לפיתוח ולשימור
19.12.1995	4363	יער טבעי לטיפוח ויער נטע אדם. הועדה המחוזית אישרה הקלה מתמ"א 22 לפי סעיף 9.א. להוראות התמ"א.	אשור על פי תמ"א	תמ"א 22 - ליער ויעור
30.7.2007	5696	יער טבעי לטיפוח לפי תמ"א 22. הועדה המחוזית אישרה הקלה מתמ"א 22 לפי סעיף 9.א. להוראות התמ"א.	אשור על פי תמ"א	תמ"מ 9/2 - מחוז צפון
30.5.2002	5079	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית ג/11133 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/11133 - דרך נופית מקומית מס' 8556, קטע אזו"ת כרמיאל - מכמנים, צומת מכמנים-כמון
10.4.1995	4297	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו - שינוי שטח מזערי משצ"פ לדרך הגישה לחווה. כל יתר ההוראות בתכנית ג/במ/217 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/במ/217
22.3.2006	5507	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו - שינוי שטח מזערי משצ"פ לדרך הגישה לחווה. כל יתר ההוראות בתכנית ג/9702 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/9702

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית-מחוז צפון	עליזה רפפורט-רוטמן	אוגוסט 2012	-	22	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית-מחוז צפון	עליזה רפפורט-רוטמן	אוגוסט 2012	1	-	1:2,500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית-מחוז צפון	עליזה רפפורט-רוטמן	יולי 2012	1	-	1:1,000	מחייב	תכנית בניוי
	ועדה מחוזית-מחוז צפון	עליזה רפפורט-רוטמן	דצמבר 2010, שינוי עמוד שער פברואר 2012	-	44	-	מחייב	נספח נופי סביבתי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

1.8.1 מגיש התוכנית											
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
davidm@misgav.org.il	04-9902315	050-5850081	04-9902311	מרא"י משגב, ד.ג. משגב, 20179	מועצה אזורית משגב	-	-	-	-	-	מגיש התוכנית
Havat-rom@bezeqint.net	04-9905964	057-7295479	04-9886714	חוות רום, הר כמון 20112	חוות רום בע"מ	-	053262721	עמית רום	זיום	חקלאי, זיום	מגיש התוכנית

1.8.2 זיום בפועל											
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תואר	זיום בפועל
davidm@misgav.org.il	04-9902315	050-5850081	04-9902311	מרא"י משגב, ד.ג. משגב, 20179	מועצה אזורית משגב	-	-	-	-	-	זיום בפועל
Havat-rom@bezeqint.net	04-9905964	057-7295479	04-9886714	חוות רום, הר כמון 20112	חוות רום בע"מ	-	053262721	עמית רום	זיום	חקלאי, זיום	זיום בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית											
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד	שם ומספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תואר	בעל הקרקע
tzafontichnun@mami.gov.il	04-6453273	-	04-6558211	קריית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עלית	מנהל מקרקעי ישראל	-	-	-	-	-	בעל הקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תואר	עורך ראשי
alizarr@netvision.net.il	04-9909887	052-8729854	04-9909889	יעד, ד.ג. משגב 20155	-	-	3031896-8	רומן רמברט-רומן	עליוה רמברט-רומן	מתכנת ערים ואזורים	עורך ראשי
Azimit96@netvision.net.il	04-9999230	052-2662319	04-9998090	שכניה, ד.ג. משגב, 20183	אזימוט - מדידות בע"מ 512375643.פ.ח	790	056522089	אהוד תורן	אהוד תורן	מודד	מודד



**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הקמת חווה חקלאית-תיירותית-שיקומית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי ייעוד מיער לאזור חקלאי-תיירותי ודרך.
- ב. שינוי יעוד משצ"פ לדרך.
- ג. קביעת שימושים לאזורים שונים.
- ד. קביעת הוראות בניה לאזור חקלאי-תיירותי.
- ה. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 34.3 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי חקלאות ונופש כפרי
	מתארי	מפורט				
אירוח, מבנים חקלאיים ושירות, מתקן הנדסי		2,730	(+) 2,730	-	מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 13), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	2,1	חקלאות ונופש כפרי
	3	חניון
	4	יער טבעי לטיפוח
	5	דרך מוצעת
	6	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
62.1	21.3	87.72	30.0
5.25	1.8	5.26	1.9
3.50	1.2	3.51	1.2
5.25	1.8	3.51	1.2
23.91	8.2		
100	34.3	100	34.3

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1 תקלאות ונופש פברי	
4.1.1 שימושים	
א.	שטח המיועד לפעילות תיירותית - חקלאית.
ב.	בשטח זה יותרו פעילויות נופש ותיירות לרבות אכסון בסיווג "חניון קמפינג משולב" לכ-100 נופשים, עד 17 אוהלים ו- 3 בקתות, על-פי הנחיות משרד התיירות וכן, פעילות תיירותית - חקלאית הכוללת דירים, מכלאות פתוחות וסגורות, מחלבה, מגבנה, מרכז מזון, אורווה, עיבוד חקלאי, דרכי שירות, סככות צל, מגורי שומר עד 40 מ"ר.
ג.	תותר הקמת מתקנים הנדסיים, כולל מתקן טיהור שפכים מקומי, מתקנים סולריים וכדומה, עד 100 מ"ר.
4.1.2 הוראות	
א.	דירים הדירים בתחום התכנית ייבנו על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות.
ב.	מבנים חקלאיים יותר מהישוב כמון לעומת המבנים החקלאיים הקיימים.
ג.	פעילויות פנאי ונופש בחוה יערכו פעילויות פנאי ונופש שישולבו בחוה החקלאית כסיור חוויתי בחוה, ליטוף בעלי חיים, סדנאות טיפול בבע"ח, גיבון, בישול וכד'.
ד.	האיכסון התיירותי האיכסון התיירותי יתאים להגדרת "חניון קמפינג משולב" בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות (נובמבר 2004) ועדכונם מעת לעת. מתוכנן חניון קמפינג בהיקף המינימלי לכ- 100 נופשים. הקמפינג ימוקם בשני מתחמים - מתחם צפוני - צפונה למגרש החניה ומתחם מזרחי, סמוך לדיר.
ה.	מבנים קיימים וחדשים יעשה שימוש במבנים הקיימים, תוך הסבת שימוש של חלק מהם להתאמה ליעוד תיירותי. המבנים החדשים והסבת המבנים הקיימים יהיו על בסיס תכנית הבינוי. גובה המבנים והסככות החקלאיות לא יעלה על גובה המבנים והסככות הקיימים בשטח.
ו.	שימור עצים ועצים להעתקה נספח הבינוי המחייב כולל סימון של העצים הבוגרים בתחום השטח המיועד לבינוי. התכנית משמרת את העצים הבוגרים בשטח למעט שני עצים (מס' 60, 61 במדידה) המיועדים להעתקה ומסומנים בנספח הבינוי. הוראות בנוגע לעצים להעתקה מפורטות בסעיף 6.3.

4.2 נער טבעי לטימנה	
4.2.1 שימושים	
א.	יותר כל השימושים על פי תמ"א 22 ושינוייה.
4.2.2 הוראות	
א.	על פי תמ"א 22 ושינוייה.

4.3	חניון	
4.3.1	שימושים	
א.	חניון ציבורי למעבר וחנית כלי רכב, הולכי רגל, אשר ישרת את המבקרים באתר והעובדים בו ואת הגן הלאומי צלמון.	
4.3.2	הוראות	
א.	החניון יהיה מעוצב על ידי עצים, צמחיה, אבני לקט וכדומה.	

4.4	דרך מוצעת	
4.4.1	שימושים	
א.	דרך שרוחבה 8 מ' שתשמש גישה אל החווה מדרך הגישה ליישוב כמון.	
4.4.2	הוראות	
א.	עם אישור התכנית להרחבת כמון ג/20377, תבוטל דרך הגישה המוצעת בתכנית זו (דרך גישה א-2 כפי שמסומנת בתשריט המידע).	

4.5	דרך מאושרת	
4.5.1	שימושים	
א.	קטע מדרך מקומית מכמנים – כמאנה – כמון, ממנה מתפצלת דרך הגישה לחווה. מאושרת לפי תכנית ג/במ/217.	
4.5.2	הוראות	
א.	על קטע הדרך יחולו הוראות תכנית ג/במ/217 המאושרת.	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יחידות איכסון	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה (%)	שטח בניה (%)			גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צירי- צמאלי	צירי- ימני	מתחת	מעל							מתחת לבנייה הקובעות	עיקרי שרות	עיקרי שרות			
0	0	0	0	2	7	15.0%	-	17 אוחלים 3 בקעות	15.0%	15.0%	-	2.2%	17.8%	2,1	הקלאות נופש כפרי	

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1. הנהיגה סביבתית ונומית</b>	
<b>6.1.1.</b>	<b>השתלבות בנוף:</b> פיתוח החווה יעשה באופן שישמר במידה מירבית את ערכיו הטבעיים של המקום. סביב המבנים החדשים יינטעו עצים. הצמחים יהיו מקומיים טבעיים ועצי בוסתן. מתקנים הנדסיים, מכולת טיהור הביוב ומכולת אשפה יוסתרו על ידי קירות אבן או נטיעות מתאימות. צנרת שתונח בתחומי התכנית תחויב בשיקום נופי לאחר חפירתה והטמנתה.
<b>6.1.2.</b>	<b>קשר עם הגן הלאומי:</b> תשמר זכות מעבר לקהל הרחב מאזור החניה אל שטח הגן הלאומי.
<b>6.1.4.</b>	<b>סילוק פסולת:</b> סידורי סילוק האשפה לסוגיה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
<b>6.1.5.</b>	<b>ביוב:</b> מתקן טיהור מקומי ושימוש במים להשקייה באישור משרד הבריאות.
<b>6.1.6.</b>	<b>ניקוז ושימור מי נגר עילי:</b> מי נגר עילי ממתחמים המיועדים לבינוי יועברו לשטחים פתוחים ומגוננים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום. מי מרזבי גגות המבנים ומי הנגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט יופנו ככל הניתן לשטחים מגוננים ואו מחלחלים באישור מנהלת הכנרת. תכנון השטחים הפתוחים בתחום התכנית, יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים (חצץ, טוף, חלוקים וכד'). נדרש לקבל את אישור רשות ניקוז כנרת לתכנון פתרון הניקוז, כתנאי למתן היתר בניה.
<b>6.1.7.</b>	<b>רעש:</b> השימושים באתר יעמדו בתקנות למניעת מפגעים - רעש בלתי סביר - התש"ן, התשנ"ג.
<b>6.1.8.</b>	<b>תאורה:</b> בחווה לא תהיה תאורה המופנית מהאתר החוצה על סביבותיו. לא יהיה שימוש בתאורת היצף.
<b>6.1.9.</b>	<b>מינים פולשים:</b> גינון ונטיעות בשטח החווה יהיה מינים מקומיים וצמחי תרבות חסכוניים במים ולא יכלול מינים פולשים, העלולים להשפיע על הסביבה הטבעית מחוץ לחווה.
<b>6.1.10.</b>	<b>גידור:</b> החווה תגודר על מנת למנוע מבע"ח מהחווה לצאת ממנה אל שטחי חבר הסובבים ולהפר את בית הגידול הטבעי של חיות הבר.

**6.2. סטטיקה מפרטה**

<b>6.2.1.</b>	שימוש של מגורים ואו גן ארועים יהווה סטיה ניכרת מהתכנית.
---------------	---

<b>6.3 תנאים למתן היתר בניה</b>	
<b>6.3.1</b>	<b>אישורי משרד החקלאות:</b> א. בקשה להיתר בניה למבנה חקלאי תדרש לחוות הדעת של משרד החקלאות. ב. התכנית מצויה בתחום שמורת יער ולכן תנאי למתן היתר בניה, מכוח תכנית זו, אישור שר החקלאות.
<b>6.3.2</b>	<b>אישור משרד התיירות:</b> תנאי למתן היתר בניה לשימוש תיירותי יהיה עמידה בתנאים הפיזיים של משרד התיירות ואישורו.
<b>6.3.3</b>	<b>אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה:</b> תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי.
<b>6.3.4</b>	<b>ביוב:</b> תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לפתרון הביוב
<b>6.3.5</b>	<b>ניקוז:</b> תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ובאישור רשות ניקוז כנרת.
<b>6.3.6</b>	<b>סילוק פסולת:</b> לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטחו פתרונות סילוק אשפה לסוגיה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
<b>6.3.7</b>	<b>כיבוי אש:</b> קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
<b>6.3.8</b>	<b>איחוד וחלוקה:</b> תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התו"ב.

<b>6.4 שימור עצים</b>	
<b>6.4.1</b>	נספח הבינוי המחייב כולל סימון של העצים הבוגרים לפי ההגדרות בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה (תיקון 89 לחוק).
<b>6.4.2</b>	כוונת התכנון הינה לשמר את כל העצים בשטח התכנית בשטח החווה ולאורך כביש הגישה והחניה, למעט שני עצי אלון מס' 60 – 61 המיועדים להעתקה. בעת הגשת בקשה להיתר בניה בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים על ידי אגרונום מומחה. יוזם הבקשה להיתר ייתחייב כי במקרה ותדרש עקירת עץ בוגר, יחול סעיף 4 (2) בתיקון 89 לחוק.

<b>6.5 היטל השבחה</b>	
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

**6.6 הפקעות**

- א. כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור – עבור דרך וחניון,, יופקעו על-פי סעיפים 188, 189, בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- ב. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית על-פי נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**6.7 חניה**

6.7.1	חניה בתחומי התכנית תהיה על פי תקן החניה הארצי התקף ועל פי הנחיות הועדה המקומית.
6.7.2	הסדרי התנועה יהיו על פי נספח הבינוי המחייב. יותרו שינויים ועידכונים כתוצאה מתכנון אדריכלי והנדסי מפורט ובלבד שהשינויים לא יהוו סטיה מהותית מנספח הבינוי ויאושרו על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה.
6.7.3	מגרש החניה יעוצב בשילוב נטיעות עצים ושיחים ויכלול מעברים להולכי רגל, הכל בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישור הועדה המקומית.

**6.8 חשמל**

- 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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מס' חוק	מהתיל הקיצוני	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	5.00 מ' -	6.50 מ' 8.50 מ'
ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	9.50 מ' -	13.00 מ' 20.00 מ'
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		35.00 מ'

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.



**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	מועצה אזורית משגב	חתימה: 	תאריך: 28/8/2012
מגיש התוכנית	חות רום בע"מ	חתימה: חוות רום בע"מ ח.פ. 513781419	תאריך: 22/8/2012
עורך התוכנית	עליזה רפפורט-רוטמן	חתימה: עליזה רפפורט-רוטמן תכנון סביבה ונוף יעד הנדסה מס' 20155 ח.פ. 04-8909889	תאריך: 22.8.12
יזם בפועל	מועצה אזורית משגב	חתימה: 	תאריך: 28/8/2012
יזם בפועל	חות רום בע"מ	חתימה: חוות רום בע"מ ח.פ. 513781419	תאריך: 22/8/2012
בעל עניין בקרקע	מנהל מקרקע ישראל	חתימה: 	תאריך: 
	מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון		

**רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____ _כרמיאל		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן <sup>(2)</sup>
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג - 2003.

<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח בינוי		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותרמת <sup>(4)</sup> .	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	---	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(3) מסמרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מסמרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה עליזה רפפורט-רוטמן, מספר זהות 030318968 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19379 ששמה "חוות רום הר כמון" (להלן – "התוכנית").
  2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום התכנון.
  3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
- שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ**
- א. עליזה רפפורט-רוטמן תכנון נוף וסביבה עריכת תכנית.
  4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (תשריט, הוראות), ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
  5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
  - כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
  6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

עליזה רפפורט-רוטמן  
תכנית מס' ג/19379  
יעד ד.נ. משגב 20155  
סל. 04-9909889

חתימת המצהיר

22.8.12

תאריך

<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית : ג/19379

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 8.4.2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

790  
מספר רשיון

אודי תורן  
שם המודד המוסמך

חתימה  
אודי תורן  
מודד מוסמך  
מס' רשיון 790

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 9.7.2012 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

790  
מספר רשיון

אודי תורן  
שם המודד המוסמך

חתימה  
אודי תורן  
מודד מוסמך  
מס' רשיון 790

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיוןשם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

**נספח הליכים סטטוטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערה על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

**שימו לב!** הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.