

משרד הפנים  
מחוז הצפון - יעוץ טכני  
24-09-2009

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: **מנצ'ר**  
שם ישוב: **שומרה**  
אישור תכנית מס' **15682**  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום **13.5.09** לאשר את התכנית  
יוסף ברון  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

נתפס  
משרד הפנים  
מחוז הצפון - יעוץ טכני  
16-06-2009  
פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

**1.1 שם התוכנית:**

תוכנית מפורטת מספר ג/15682 - שינוי יעוד קרקע לאזור תיירות ונופש בשומרה, המחוז הצפוני לתוכנית מס' ג/3793 המופקדת.

**1.2 מקום התוכנית:** מושב שומרה.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 226.800	צפון: 776.050
-------------	---------------	---------------

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19834	-	5,8,9,14

**1.3 שטח התוכנית:** שטח התכנית הנו כ-11.78 דונם, מדוד גרפית.

**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:**

מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון.  
ת.ד. 580, נצרת עילית. 17105.  
טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.  
דוא"ל: tzafontichnun@mimi.gov.il

הודעה על הפקדת תכנית מס' **15682**  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' **5899**  
מיום **12.1.09**

**יזם התוכנית:**

אורלי ויצחק פרץ. ת.ד. 3, שלומי. 22832.  
טלפון: 04/9807461. פקס: 04/9806892

**מגיש התוכנית:**

אורלי ויצחק פרץ. ת.ד. 3, שלומי. 22832.  
טלפון: 04/9807461. פקס: 04/9806892

הודעה על אישור תכנית מס' **15682**  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' **5986**  
מיום **11.8.09**

**עורכי התוכנית:**

רוזה דיאמנט - יהלום בגליל- רח' המסילה 19, נשר.  
טל: 04-8210569, פקס: 04-8207635  
מס' רשיון: אדר' רוזה דיאמנט: 36648.  
דוא"ל: [diamant.galil@bezeqint.net](mailto:diamant.galil@bezeqint.net)

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הפקדת תכנית מס' **15682**  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום **11.8.09** להפקיד את התכנית  
יו"ר הועדה המחוזית

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תמ"א 35 – רגישות נופית סביבתית גבוהה.  
מרקם שמור משולב.  
תכנית זו כפופה לתמ"א 35

תמ"א 22 - התוכנית תואמת את תמ"א 22.

ת.מ.מ. 2/9 – רגישות: שטח ללא הגבלות סביבתיות.  
שטח מוגן לפיתוח.  
שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים.  
יעודי קרקע: שטח ישוב כפר/ קהילתי.  
אזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח.  
תמ"א 4/ב/34 – התכנית כפופה לתכנית תמ"א 4/ב/34.

**תכניות מופקדות:**

ג/3793 – תכנית זו משנה את התכנית ג/3793.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 11 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1000 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:500.
- ד. נספח נוף וסביבה - נספח מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
6.2005	עדכון 1
3.2007	עדכון 2
7.2007	עדכון 3
01.2008	עדכון 4
08.2008	

**1.8 הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

שטח ציבורי פתוח - ירוק  
 אזור תיירות ונופש - צהוב מותחם חום  
 דרך מופקדת - חום  
 דרך מוצעת - אדום  
 שטח חקלאי - פסים ירוקים באלכסון  
 מבני ציבור - חום מתחם חום כהה  
 גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים  
 גבול חלקה - קו ירוק מלא  
 מספר חלקה - מספר ירוק  
 גבול מגרש - קו שחור מלא  
 מספר מגרש - מספר שחור בתוך עיגול  
 גבול תוכנית קיימת - קו כחול מקווקו  
 גבול תוכנית מוצעת - קו כחול מלא  
 מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה  
 קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה  
 רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה

**1.10 טבלת שטחים:**

שם האזור	שטח מאושר בדונמים	שטח מאושר באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
ציבורי פתוח	-	-	1.81	15.37
תיירות ונופש	-	-	7.97	67.66
דרך מוצעת	-	-	2.00	16.97
אזור חקלאי	11.78	100.00	-	-
סה"כ	11.78	100.00	11.78	100.00

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

**2.1 מטרות התוכנית:** לאפשר הקמת מלונית סוויטות כפרית ברמה A לפי הנחיות משרד התיירות במושב שומרה.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לאזור תיירות ונופש, שטח ציבורי פתוח ודרך.
- שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לאזור תיירות ונופש ודרך.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות ארכיטקטוניות, עיצוב והשתלבות בנוף ובסביבה.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יחידות איכסון
תיירות ונופש	* 1,535	24

- כולל יחידות הנופש ושטחים נלווים לשירות הנופשים.

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:**

לא יינתנו חיתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטים בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכנונות ובהיתרים תשנ"ב-1992).

הערות	מס' יח' איכסון במגורש	גובה בניה מקסי'	מס' קומות	סה"כ	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס בנייה	מעל מפלס בנייה	בין מבנים	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מני' בדי	שם האזור, שימושים עיקריים
***	24			1605	1605 מ"ר	70 מ"ר	1535 מ"ר	**	1605 מ"ר	6.0	5.0	3.0	3.0	7.97	תיירות ונופש
****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרד
****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטח ציבורי פתוח

\*הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הסמוכה או החפורה,הנמוכה מבין השתיים,מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

\*\*ועודת מקומות רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

\*\*\*חיתרי בניה יוצאו על פי תכנית בניי שתאושר ע"י הועדה המקומית . התכנית תכלול את כל גבול התכנית.

\*\*\*\*אסורה כל בניה.

### פרק 3 - הוראות התוכנית

#### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

##### 1. כללי:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

##### 2. תיירות ונופש:

נועד להקמת מלונות סוויטות כפרית ברמה A על פי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מלונות של משרד התיירות, על מתקניו, אשר יכלול, בין היתר: בין 11 עד 24 יחידות אכסון (לפי הנחיות משרד התיירות למלונות כפרית), חדר כניסה, חדר קבלה, משרדי הנהלה, חנויות, מזנון, חדר אוכל, חדרי פעילות, בריכת שחייה, בריכות עיסוי, מתקני ספורט, שירותים ציבוריים, שירותי עובדים, מלתחות וחדר אוכל לעובדים, מטבח, מחסנים, חדר למשק בית, חדר לובנה וכביסה, חדרי מכוונות, חדר אחזקה, חדר חשמל, מתקנים לשהיית אנשים בחיק הטבע, מתקני משחק לילדים, שבילים, מקלטים/מרחבים מוגנים, רחבות התכנסות, מתקני תשתית הנדסית וחניות. פריסת המבנים בשטח התכנית תתבצע ב מקצבים תוך שמירה מירבית על החורש הטבעי ובמטרה לחסוך בתשתיות כמו דרכים ולצמצם את הפגיעה בשטח הטבעי. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. תנאי להוצאת היתרי בניה הוא אישור משרד התיירות.

##### 3. דרך:

נועדה לדרכים ציבוריות, כולל מדרכות, שדרות, מעברים לחולכי רגל, לעגלות, לאופניים, נסיעות ומעבר תשתיות הנדסיות. אסורה כל בניה.

4. שטח ציבורי פתוח: בשטח שצ"פ החורש הקיים יישמר כפי שהוא ולא יבוצע כל פיתוח בשטח.

#### 3.2 הוראות נוספות:

##### א. - הוראות והנחיות נוספות:

##### 1. הוראות בנושא איכות הסביבה ונוף

##### א) כללי

בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

##### ב) עצים קיימים

יש לשמור על עצים שאינם בתחום קו המבנה, אלו הנמצעים בקרבת הנ"ל, יגזמו בנסיון להשאירם. העצים הבודדים, אותם יהיה הכרח לעקור, יסומנו ע"ג התוכניות בקני"מ 1:100. ויועקו/יעקרו רק לאחר אישור קק"ל. כדי לצמצם את מספרם יבנו בקתות הנופש בעיקר ב"קרחות" הפנויות מעצים.

**ג) תוכנית מדידה**

לצורך הכנת תוכניות מפורטות והגשה להיתרים, תידרש תוכנית מדידה מפורטת, הכוללת את מיקום גזעי העצים, קוטרם וקוטר הנוף, בקני"מ של 1:100. התוכנית תיערך לאחר גיזום מינימאלי של העצים לצורך איפשור גישה למודדים.

**ד) תוכניות להיתר**

תוכנית הבינוי תוגש על רקע תוכנית המדידה הנ"ל. בקני"מ מינימאלי של 1:250. בסמכות הועדה המקומית להורות על הגשת קטע תוכנית, או כולה, בקני"מ מפורט יותר. לתוכניות יצורפו פרטי בינוי, חתכים ופירוט עבודות עפר. לא יותרו עבודות חפירה/ מילוי וקירווי בהפרשי גבהים של מעל 1 מ'.  
**ה) נטיעת עצים, שמירתם ושמירה על הנוף**

נעשה וייעשה מאמץ לשמור על עצים קיימים בתחום החלקה, בעיקר אלון מצוי ואלה א"י, עצים אלו מהווים את עיקר האטרקטיביות של האתר ולכן, ייבנו מבני המלונות ודרכי הגישה ב"קרחות" היער שביניהם, בהתאמה לתוכנית מדידה שתכלול מדידה מפורטת של העצים. הוועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים, במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

**ו) פרטי בינוי ופיתוח**

מבני הנופש באתר יהיו בקתות עץ עם גגות משופעים. גבהי רצפות המבנים ומפלסי דרכי הגישה אליהם, יהיו סמוכים ככל הניתן לפני הקרקע הקיימים, ע"מ לשמר את הנוף ולחסוך בעבודות עפר. הפרשי גובה שיווצרו, יטופלו ב-3 האפשרויות הבאות:  
1. בשיפועים מגוונים ואבני שפה גנניות מוגבהות/מונמכות מאבן גיר מקומית.  
2. טרסות אבן גיר בדומה לטרסות החקלאיות באזור.  
3. קירות נמוכים (עד כ-70 ס"מ) מאבן גיר בבנייה יבשה. ראה חתך אופייני. מבנה מרכזי עד 2 קומות – יבנה בגמר אבן גיר. דרכים וחניות: תתוכנן חנייה מרכזית בקרבת הכניסה לאתר, בצידו הדר. מערבי. צד החניות יינטעו עצי חורש א"י להצללה. בתוך האתר יתוכננו שבילי גישה הולכי רגל, נכים ורכב שרות.

**ז) שימור משאבי מים**

1. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרש ומבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום באמצעים טכנולוגיים והנדסיים כגון: חיבור מרזבי גגות וניקוזם לשטחים פתוחים, ניקוז גינות מחוץ למגרש וכדומה.  
2. בשטח ציבורי פתוח יעשו כל העבודות הדרושות להבטחת העברת מי נגר עילי להעשרת מי תהום כגון: הנמכות קרקע, תעלות חלחול, בורות חלחול וכו' במידת הצורך, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של השטחים האלה.  
3. בתחום הדרך וחניות יישלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

## 2) אופן ביצועה של התכנית:

בכוחה של הועדה המקומית להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר מילוי התנאים הבאים:

- א. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרך גישה לאתר ושבילים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
- ב. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

## 3) עבודות הפיתוח והבינוי:

עבודות הפיתוח והבינוי יבוצעו תוך שימור מירבי של תוואי השטח הקיים. עבודות העפר המתוכננות יהיו המינימאליות האפשריות. המבנים והדרכים אליהם לא יבלטו מעל פני השטח הקיים ועצי החורש. במידה ויידרש תימוך, יבנו טרסות אבן או קירות אבן נמוכים בבניה "יבשה" כדוגמת הטרסות החקלאיות באזור.

## 4) סילוק מפגעים:

בעלי האתר יחויבו לכל מפגע שנוצר כתוצאה מבנייתו, ועליהם האחריות שלא יפגע הנוף הטבעי מחוץ לקווי המגרש ובתחומו. לא תינתן תעודת גמר למבנים, אלא לאחר קבלת אישור הועדה המקומית, שאין כל פגיעה חריגה במגרש ובסביבתו. אין לשפוך, ללכלך או לגרום לשום שינוי, מחוץ לשטח המגרש, כולל תנועה לצורך בנייה או כל צורך אחר. הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

## 5) הנחיות ארכיטקטוניות, עיצוב והשתלבות בנוף ובסביבה:

- א. בבקשה להיתר בנייה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחנייה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית כביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. לפחות 25% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. התכנון יכלול שטחי צל ושטחי הסבה בצמוד ליחידות האכסון.
- ה. יש למנוע ככל האפשר תנועת רכב פרטי בתוך המתחם ולאפשר מערך תנועה בלעדי להולכי רגל. השטח יתוחם ע"י גדר טבעית או מלאכותית המותאמת לאופי הסביבה. תובטח תאורה מספקת לאורך השבילים הראשיים.
- ו. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.
- ז. ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחד ודילול במידת הצורך.
- ח. בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח לא תותר כל פגיעה או שפיכה של עודפי עפר.
- ט. על יזם התוכנית לשמור על עצים קיימים ו/או לטעת עצים שיהוו חייץ בין המבנים של כפר הנופש לבין הדרך המקומית.
- י. תינתן תשומת לב מכסימלית לפיתוח השטח תוך מזעור הפגיעה בשטח התכנית בשטח הגובל.



**ב. - תשתיות:**

**1. מים**

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

**2. ניקוז**

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

**3. ביוב**

תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**4. הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ו תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה 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 מהנדס 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 ניפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
  - ד. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
- לא יינתן היתר בנייה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים במפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חופשיים	3.00 מ'
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים ובכלים אוויריים	2.00 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן ה-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי חשמל בקווי מתח עליון / על עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל

**5. אשפה**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.

**6. סילוק עודפי עפר**

שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.

**ג. - הוראות כלליות**

**1. חלוקה:**

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

**2. הפקעות:**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**3. רישום:**

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

**4. תנאים לביצוע התוכנית:**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**5. היטל השבחה:**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**6. חניה:**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**7. כיבוי אש:**

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

8. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. מרכיבי ביטחון:

- בתכנון המפורט של המלונית הכפרית יכללו מרכיבי ביטחון כדלהלן:
- גדר היקפית (יש לוודא מרחק של לא יותר מ-50 מ' מהגדר עד למבנה הראשון).
- תאורה היקפית.
- דרך ביטחון (3 מ' מצע + 1 מ' שוליים בכל צד, סה"כ רוחב = 5 מ').
- רוחב הרצועה לטובת גדר ותאורה יהיה 2 מ' משולי דרך הביטחון.
- המרכיבים יוקמו עפ"י מפרט פיקוד העורף בלבד.

10. עתיקות:

- א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו להלן) 3046/0 "שומרה" י"פ: 1327 ע"מ 630 מיום 1/1/1967 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ג. במידה ויידרש ע"י רשות בעתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדירה: חפירות הצלה מדגמיות, חפירות הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת תכנית חדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

