

2008727

משרד הפנים  
מחוזי יישובי ועדה מחוזית  
23-12-2008  
נתקבל  
ועדת עילית

1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

הוראות התוכנית	
משרד הפנים מחוז הצפון וערים מחוזית	תוכנית מס' ג/16427
נתקבל ועדת עילית	שדרת מלוניות בגבעת יואב

מחוז: צפון  
מרחב תכנון מקומי: גולן  
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>מועצה אזורית גולן חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965 ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן תוכנית גבעת יואב מס' 16427/ג הועדה המקומית בישיבה מס' 2008005 מיום 19.11.08 החליטה להמליץ על מתן תוקף ותכנית חנוכה לעיל י"ד חציה אלי מלכה מנהלס ועדה</p>	<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הפקדת תכנית מס' 16427... הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 20.6.08 לחפיד את התכנית יו"ר הועדה המחוזית</p>
--	--

<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 16427... הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 10.11.08 לאשר את התכנית יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 16427 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' ..... מיום .....</p>
--	---

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 16427 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6058 מיום 21.6.10</p>	
--	--

**דברי הסבר לתכנית**

עריכת תכנית למתחם לתיירות המבוסס על המפנה הנופי הייחודי משולי הישוב לכיוון הכינרת וסוסיתא.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם ומספר התכנית: שם התכנית שדרת מלוניית בגבעת ייאב

מספר התכנית: 16427/א

שטח התכנית: 134.0 דונם

מהדורות: שלב תוקף

מספר מהדורה בשלב: 1

תאריך עדכון המהדורה: 24/12/2009

סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

- סוג איחוד וחלוקה
- איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.
- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- כן
- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
- לא
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף
- ועדה מחוזית
- היתרים או הרשאות
- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים** - מרחב תכנון מקומי גולן
- 744500 קואורדינטה מערב  
מזרח - Y
- 263750 קואורדינטה דרום  
צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום** - ממערב למושב גבעת יואב, צמוד לשכונת ההרחבה
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית** - רשות מקומית מוא"ז גולן
- התייחסות לתחום הרשות** - חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית** - ישוב גבעת יואב
- שכונה -  
רחוב -  
מספר בית -

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200001	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תכנית

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
פרסום תוקף ברשומות 25/1/2006	י.פ. 5485	כפיפות חלקית – רק בתחום החופף בין התכניות.	• כפיפות	ג/12737
פרסום תוקף ברשומות 16/2/1995	י.פ. 4284	כפיפות חלקית – רק בתחום החופף בין התכניות.	• כפיפות	ג/6987
27.12.2005	י.פ. 5474	התכנית נמצאת בתחום מרקם שמור משולב, מרקם כפרי.	כפיפות	תמ"א 35 מרקמים
27.12.2005	י.פ. 5474	התכנית נמצאת בשטח לשימור משאבי מים ובשטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה	כפיפות	תמ"א 35 הנחיות סביבתיות
26.03.1989	י.פ. 3640	שטח התכנית נמצא באזור המוגדר כחקלאי	כפיפות	תמ"מ 2 תיקון 3

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל ערן מבל	24.12.2009		26	-	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל ערן מבל	24.12.2009	1	-	1:1250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אדריכל ערן מבל	8/3/2008	1	-	1:1250	מנחה	תכנית בינוי
	ועדה מחוזית	אדריכל ערן מבל	1/2/2008	1	49	-	מנחה	נספח נופי
	ועדה מחוזית	איני סבאגעלי	11/3/2008	1		1:1000	מנחה	נספח תנועה וחניה

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 מטעמו

## 1.8.1 מניש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התכנית
	04-6964026		04-6969712	ת.ד. 13 קצרין		מנא"י גולן					

1.8.2 יום בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם יום	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6964026		04-6967172	ת.ד. 13 קצרין		מוא"ז גולן				

1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6558266		04-6558211	קרית הממשלה נצרת עילית		מנהל מקרקעי ישראל			

1.8.4 עורך התכנית ובעל מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
mebel@mebelarch.co.il	04-9833704		04-9835146	ק"ל 4 קרית טבעון			30444	052196821	ערן מבל	אדריכל
mate@netofam.co.il	04-6785643		04-6782595	מצפה נטופה ד.ג. גליל תחתון			697	056439219	מתניה חן ציון	מהנדס
bgn@bgn.co.il	04-6903161		04-6903160	קרית שמונה ת.ד. 11019 966			38888	08091426	סבאג עלי	מהנדס
mebel@mebelarch.co.il	04-9833704		04-9835146	ק"ל 4 קרית טבעון				056602998	נעה כרמל משרד ערן מבל	אדריכל

## 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
מלונית	ע"פ הגדרות משרד התיירות לתקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירות.

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**

הקמת אזור תיירות הכולל 6 מלונות במתחמים נפרדים. התכנון מבוסס על המפנה הנופי הייחודי משולי הישוב לכיוון הכינרת וסוסיתא.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. הגדרת יעוד קרקע לתיירות, שצ"פ, שפ"פ, דרך משולבת ושבילים.
- ב. קביעת הוראות בניה
- ג. קביעת הנחיות סביבתיות.
- ד. קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	134.0
-------------------------	-------

הערה	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ענף	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		125	+ 125	-	חדרים	תיירות
		6,750	+ 6,750	-	מ"ר	

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1-6	תיירות
		22, 13-15	שטח ציבורי פתוח
		16-21	פרטי פתוח
		8	דרך מאושרת
		10-12	דרך משולבת
		9	שביל

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

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 תיירות	
4.1.1 שימושים	
<p>השטח המחולק לשישה מתחמים מיועד ל"מלונית כפרית" הכוללת 21 יח' אירוח בכל מתחם. יחידות האירוח יבנו במבנה אחד או במבנים נפרדים ויושם דגש על הפניה לכיוון הנוף. במידה ויחידות האירוח יוקמו ביחידות נפרדות – יש לתכנן גם מבנה מרכזי ציבורי ובו כל השירותים הנדרשים (כגון: עמדת מידע לקבלת קהל, אחסנה ושירותים טכניים נוספים). ניתן להקים במתחמים הנ"ל מתקני משחק וריהוט חוץ. יש להבטיח לפחות מקום חניה אחד לכל יחידת אירוח וכן להבטיח פתרון חניה לרכב שרות (פריקה וטעינה) והכל ע"פ התקן. במיכסת השטחים הציבוריים יש לכלול גם מקלט או מרחב מוגן לפי תקן פיקוד העורף. השטח יכול להיות דו תכליתי ולהכיל בתוכו חלק מהשטחים השירותיים, באישור פיקוד העורף.</p>	
4.1.2 הוראות	
א.	<p>הוראות בינוי:</p> <p>1. פיתוח ובינוי באזור התיירות יתבצע על בסיס תכנית בינוי מפורטת לכל מתחם בקני"מ 1:500 לפחות, אשר תעשה ע"פ ההנחיות של התקנים הפיזיים של משרד התיירות. התכנית תפרט את מיקום המבנים, דרכי הגישה, החנייה, מתקנים לאצירת אשפה, גבהי מפלסים, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת ומים, שטחי גינון, עקרונות ניקוז ופיתוח השטח. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול פרטי ביצוע ופירוט חמרי הגמר. התכנית תוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף למכלול השטחים בתכנית או לחלקם באישור ועדה מקומית. מיקום המבנים במתחם ייקבע ע"פ תכנית הבינוי במרחקים שלא יפתחו מ-6 מ' בין מבנה למבנה, בהתאם לטבלת זכויות הבניה ובהתחשבות מירבית בהבטחת מפנה לנוף.</p>
ב.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הגובה המירבי הכולל המותר יימדד מגובה הקרקע הטבעית או החפורה – הנמוכה מביניהם ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.</p> <p>2. גדרות וקירות בנויים תוחמים, יותרו על גבול המגרש. פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכו', יהיו כמפורט בנספח הבינוי ויהוו חלק מהתכנית להיתר.</p> <p>3. מתקני משחק ונופש וריהוט החוץ יעוצבו כחלק מהסביבה בה הם מתוכננים ובהתאם לתו התקן הישראלי לבטיחות. יש להקפיד על ביצוע מחומרים עמידים לתנאי האקלים במקום.</p>
ג.	<p>תשתיות</p> <p>1. כל תשתיות החשמל, הטלפון והטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיות.</p> <p>2. בשום מקרה לא יותקנו שנאים על גבי עמודים בגבולות התכנית.</p>
ד.	<p>תנאים למתן היתר בניה</p> <p>1. אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית אישור משרד התיירות בדבר התכנון הפיזי של המבנים.</p>

\* כל שימוש אחר מן המפורט בסעיף 4.1.1 יחשב כסטיה ניכרת

4.2 שטח ציבורי פתוח	
4.2.1 שימושים	
<p>מיועד לגינון, מתקני משחק, פרגולות הצללה, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, מתקנים הנדסיים, דרכים להולכי רגל ושטחים המיועדים לחניה.</p>	

4.3	<b>שטח פרטי פתוח</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	מיועד לגינון, מתקני משחק, פרגולות הצללה, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, מתקנים הנדסיים, דרכים להולכי רגל ושטחים המיועדים לחניה.
4.3.2	<b>הוראות</b>
4.4	<b>שביל</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	דרך להולכי רגל המשלבת גינון, פרגולות הצללה, תצפיות לנוף וכדומה, בה תותרנה רק התכליות המותרות בדרך שאינן קשורות לתנועת כלי רכב.
4.4.2	<b>הוראות</b>
א.	השביל יהיה פתוח לציבור הרחב – ע"פ דרישות המשרד להגנת הסביבה. ליעוד זה תוגש תכנית פיתוח ע"י מתכנן נוף לאישור הועדה המקומית.
4.5	<b>דרך מאושרת</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	תשמש כדרך ציבורית המקשרת בין אזור המשקים ושכונת ההרחבה לבין מתחמי התיירות. דרך זו תכלול מדרכות, מעבר להולכי רגל, אופניים, עגלות רחבות. גינון חניה ומתקנים כמפורט בחוק התכנון והבניה בהגדרת 'דרך'.
4.5.2	<b>הוראות</b>
4.6	<b>דרך משולבת</b>
4.6.1	<b>שימושים</b>
	דרך ציבורית המאפשרת גישה למתחמי התיירות הכוללת: מדרכות, מעברים להולכי רגל, גינון וגישה לחניה ומתקנים כמפורט בחוק התכנון והבניה בהגדרת "דרך".
4.6.2	<b>הוראות</b>

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

אחורי	צדדי-שמאלי		צדדי-ימני		קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לזונם נטו)	מספר יחידות ארוח	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש מוערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יער
	שטחי בניה	שרות	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי								מתחת לכניסה הקובעת	מפל לכניסה הקובעת	עיקרי				
10	5	5	5	5	5	5	4	1	125	14.7%	14.7%	9000	--	--	2250	6750	10,000	1-6	תירות	
5	5	5	5	5	5	5	4	1	-	1%	1%	378	--	--	--	378	2000	22, 13-15	שצ"פ	
5	5	5	5	5	5	5	4	1	-	2%	2%	336	--	--	--	336	2000	16-21	שפ"פ	

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

הגשת תכנית בינוי ופיתוח לועדה המקומית, כמפורט בסעיף 4.1.2

**6.2 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התיכנון והבניה.

**6.3 חלוקה**

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

**6.4 ביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות וגורמים המוסמכים לכך.

**6.5 מים**

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

**6.6 ניקוז**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

**6.7 אשפה**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה, אין לערום עודפי חפירה ופסולת בניה מחוץ לגבולות התכנית. יש להסדיר מקום בגודל מתאים לפינת מיחזור לצורך הפרדת פסולת במקור בתחום התכנית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## 6.8 חשמל

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

מחיתל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מצייר הקו	
קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'	
קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'	
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'	
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	
ארון רשת	1 מ'	
שנאי על עמוד	3 מ'	

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 פרטי בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית 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 כריה 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)



**6.9 חניה**

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

**6.10 הפקעות**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נהלי ממ"י. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל, יופקעו ע"פ חוק התכנון והבניה. הרשות המקומית רשאית להפקיע את זכות השימוש וההחזקה במקרקעי ישראל המיועדים לצרכים בלבד – ע"פ תכנית זו לתקופה קצובה.

**6.11 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 הבניה.

**6.12 פיקוד העורף**

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

**6.13 כיבוי אש**

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

**6.14 סידורים לנכים**

קבלת היתרי בניה למבני ציבור - לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

**6.15 עתיקות**

על פי חוק העתיקות התשלי"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

**6.16 תנאים לביצוע התכנית**

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

**17. הנחיות נופיות**

- א. יחידות המלוניות יבנו כיחידות נפרדות עם שטחי הפרדה בניהן שיהיו נטועות ושתולות בעצים וצמחייה עפ"י רשימה מפורטת.
- ב. המבנים יהיו חד קומתיים. גובה הגגות לא יעלה על 4.0 מ' מפני קרקע טבעית. ניתן להשתמש בגגות המבנה לבנית מקומות ישיבה ופרגולות מכוסות צמחייה ללא גג קשיח.
- ג. כיסוי השטח לא יעלה על 40% כולל מבנים ושטחים מרוצפים.
- ד. יש לטפל במי הנגר מהשטחים המרוצפים בתחום המגרש ע"י איגום ו/או אגירת המים, יצירת משטחי חלחול וכדומה. בתכנית להיתר הבנייה לביקוש הוועדה, יצוין פתרון הניקוז במפורט.
- ה. 1. פיתוח השטח ינצל את המדרון הקיים והבינוי יהיה בטראסות/מדרונות. יישור שטח יהיה למבנים בלבד.  
2. יש להימנע מיישור השטח ככל הניתן.  
3. עבודות העפר, במידה ויידרשו, לא יחרגו 20% מקו הבניין. לא יבוצעו עבודות עפר מחוץ לשטח התכנית בצידה המערבי.
- ו. כחלק מהתכנית להיתר יוגש קו הדיקור/גבול העבודות בשטח. יש לסמן בגדר רשת זמנית קו זה לפני תחילת העבודות בחלק המערבי, כדי למנוע חריגה ממנו ושפיכת עפר ופיזור אשפה לשמורה. אין לאחסן עודפי עפר בכל שטח שאינו נועד לבניה ממשית בכל תחום האתר.
- ז. קירות תומכים ומסלעות לא יעלו על גובה של 1.0 מ' בתחומי המגרש ויבנו מאבן מקומית. שולי המגרשים לכל הכיוונים יטופלו במסדרונות ללא קירות. יש להתאים את תכנון הגבהים במגרשים כך שיתאים לדרישה זו.

- ח. גדר היקפית תבנה במידת הצורך בתחום התכנית, אך תוסתר מעיני ההולכים בשביל הטיילת ע"י הרחקתה כ- 1 מ' מגבול המגרש לתוך תחום המגרש ושתילת צמחים בין הגדר לגבול המגרש. יש למקם את הגדר במפלס נמוך כך שלא תסתיר את הנוף ממתחמי התיירות.
- ט. ברצועת השצ"פ בין המתחמים לדרך ההיקפית של הישוב יינטעו עצים ברמות של 20 יח' לדונם ותתאפשר פעילות חוץ שקטה מכל סוג.
- י. שימוש בצמחייה: הצמחייה שתינטע בשולי המגרשים תהיה צמחיה מקומית בשילוב מגוון עצים, שיחים, בני שיח, מטפסים וצמחי כיסוי מתוך המגוון הטבעי בסביבה כגון: אלונים, שיזף מצוי וכדומה. בנוסף ישתלו עצים וצמחים ממיני הנוי או עצי הפרי המשתלבים בנוף המקומי, כגון אקליפטוס. לא יינטעו צמחים בולטים בנוף כדוגמת דקלים ו/או ברושים. העצים שיינטעו יאפשרו גבול אוורירי המאפשר מבט מהפרוייקט לנוף ולהפך.
- נטיעת עצים בתחום התכנית, בחלק המערבי, תתבצע עם מינים שיאפשרו ע"י רטיג' למניעת זיהום של מינים פולשים לתחום השמורה.
- יא. תאורת הטיילת תהיה נמוכה ומקור האור יוסתר ככל הניתן. התאורה תהיה במתחמי התיירות, לא תציף את הטיילת ולא תסנוור את ההולכים בה ולא תאיר לכיוון השטח הפתוח. תכנון התאורה ייעשה כך שלא תאיר לכיוון השמורה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח חלקי של המתחמים	הקמת 11 יח"א לפחות בכל אחד מהמתחמים.
2	השלמת הפיתוח של המתחם	הקמת שאר יחידות הדיור

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
		מוא"ז גולן		מגיש התוכנית
		מוא"ז אזורית גולן		יזם במועל
		מינהל מקרקעי ישראל		בעלי עניין בקרקע
2008.12.29		עיריית מביל ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ ח.פ. 51-226190/0 רח' קק"ל 4 ק.טבעון טל: 04-9835146	052196821 309	אדריכל ערן מביל

✓ 22/2/10

**13. 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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____	/	
		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?		✓
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		✓
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		✓
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		✓
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		✓
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	

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

	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	√	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	√	
<b>הוראות התוכנית</b>		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
<b>מסמכי התוכנית</b>	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	√	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	√	
<b>תשריט התוכנית</b> (2)	6.2, 6.1	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	√	
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	√	
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(3)</sup>	√	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	√	
		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	√	
<b>איחוד וחלוקה</b> (4)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	√	
	פרק 12	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)	√	
<b>טפסים נוספים</b> (4)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	√	

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

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

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

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה, ערן מבל, מס' תעודת זהות 052196821 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 16427/ג ששמה: שדרת מלוניות בגבעת יואב (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 00030444
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
א. אינג' עלי סבג - מהנדס תחבורה - הכנת נספח תנועה.  
ב. מתניה חן ציון - מהנדס - מדידה.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) 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.

**ערן מבל**  
ארכיטקטורת ובנוי ערים בע"מ  
ח.פ. 51-226190-0  
רח' קסיל 4 ק.טבעון  
טל. 04-9835146

חתימת המצהיר



תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית
--------------------------------------

אני החתום מטה סבג עלי,

מס' תעודת זהות 08091426,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

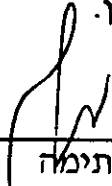
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 16427/ג ששמה שדרת מלוניות בגבעת יואב (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת חשמל ויש בידי תעודה מטעם הרשמי (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 38888 או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


  
 חתימת המצהיר

**הצהרת המודד**מספר התוכנית: 16427/ג

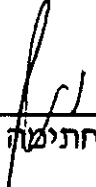
(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 16.11.05 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 חתימה	<u>697</u> מספר רשיון	<u>מתניה חן ציון</u> שם המודד המוסמך
--	--------------------------	---

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 7.9.08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 חתימה	<u>697</u> מספר רשיון	<u>מתניה חן-ציון</u> מודד מוסמך מ.ר. 697 ת-כ. מדידת ומדידה בעים שם המודד המוסמך
---	--------------------------	--

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	שם 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		
תאריך	מספר ילקוט פרסומים	סטטוס טיפול בתוכנית
		מספר תוכנית מופקדת

טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

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

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

ערר על התוכנית			
תאריך האישור	אישור ועדת הערר	מספר הערר	שם ועדת הערר
	התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר		ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.
	התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר		ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.
	התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר		ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.

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