

תכנית מס' 16657
מחוז תל אביב

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965-07-27

כ"ז ק"ל
נצרת עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/16657

"מרכז תיירות ונופש בברכת רם ע"ש שופי סלים וסאלח"
המהווה פירוט לתמ"מ 3/2 "מוקד שרותי נופש"

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: "מעלה חרמון"
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 16657 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 15.6.11... לאשר את התכנית</p> <p>יגאל ברוך יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון</p>	
<p>הודעה על אישור תרומה לה פורסמה בלשון התקשורת מיום</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מייעדת את השטח ל:

- א. מבנה למורשת דרוזית.
- ב. מסעדה-מתן ליגליזציה.
- ג. מלונית כפרית בת 24 יחידות אירוח (תוספת קומה למבנה הקיים).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מרכז תיירות ונופש בברכת רם ע"ש שופי סלים וסאלח.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
ג/16657	מספר התוכנית	
22579.04 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
? מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
2 בשלב מתן תוקף.	מספר מהדורה בשלב	
20-7-2011	תאריך עדכון המהדורה	
? תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
? כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
? ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
	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 "מעלה חרמון"
 קואורדינטה X (271: 800)
 קואורדינטה Y (793: 700)
- 1.5.2 תיאור מקום (אזור ברכת רם)
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית מגידל שמס בתוכנית התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית מגידל שמס אזור ברכת רם

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
	?			
	רישום בשטח לא מוסדר			

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35 מרקמים הנחיות סביבתיות	כפופה	מרקם שמור ארצי. שטח לשימור משאבי מים ובעל רגישות סביבתית גבוהה	5474	27.12.2005
		מרקמים-שטח לשימור ארצי	5474	27.11.05
תמ"א 34 /ב/ 4	כפופה	א'1 פגיעות מי תהום גבוהה	5704	16.8.2007
תמ"מ 2 שינוי 3	כפיפות	מוקד שרותי נופש ראשי : אכסון קשה, שרותי נב"ט. דרך אזורית קיימת מס' 98.	3640	26.03.89

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ומחוזיות	טרביה בהא	20-7-2011	ל"ר	23	ל"ר	מחייב ?	הוראות התוכנית
	ומחוזיות	טרביה בהא	20-7-2011	1	ל"ר	1:1250 1:500	מחייב ?	תשריט התוכנית
	ומחוזיות	אברהם דוירי	24-3-08	1	6	1:50 1:200 1:500	מחייב ?	נספח נופי סביבתי
1-05-08 30-06-08	מע"ץ ומשרד תחבורה	סאמר זעבי	15-11-09	2	4	1:500 1:1000	מנחה ?	נספח תנועה
	ומחוזיות	טרביה בהא	20-10-2010	1	ל"ר	1:250 1:50 1:100	מנחה ?	תכנית בינוי
17-1-08	משרד בריאות מינהלת כינרת	טרביה בהא	3-9-08	1	ל"ר	1:200	מנחה ?	תכנית ביוב

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (-)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6870147	050-5250307	04-6981161	מגידל שמס רמה"ג ת.ד. 452 - מיקוד 12438					35455047	סלים שופי	סלים שופי	
		04-6870147	050-5250307	04-6981161	מגידל שמס רמה"ג ת.ד. 452 - מיקוד 12438					055820807	סאלח שופי	סאלח שופי	

1.8.2 יזם בפועל

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6870147	050-5250307	04-6981161	מגידל שמס - רמה"ג ת.ד. 452 - מיקוד 12438					35455047	סלים שופי	סלים שופי	
	04-6870147	050-5250307	04-6981161	מגידל שמס - רמה"ג ת.ד. 452 - מיקוד 12438					055820807	סאלח שופי	סאלח שופי	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6870147	050-5250307	04-6981161	מגידל שמס - רמה"ג ת.ד. 452 - מיקוד 12438				35455047	סלים שופי	סלים שופי		?
								055820807	סאלח שופי	סאלח שופי		?

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
farabiabhaa@gmail.com	04-6931663	0524253330	04-6931663	מגידל שמס ת.ד. 3001				00118954	033687054	טרכיה בהאא	טרכיה בהאא	אדריכל	?
fr@javlan.com	04-6985535	0507544264	04-6985535	מגידל שמס ת.ד. 86			1029		028350122	אבו גינל פארס	אבו גינל פארס	מודד מוסמך	?
zoeqi@netvision.net.il	04-6080552	0505257812	04-6457174	מסמאל ת.ד. 846			88109		026243360	סאמר זועבי	סאמר זועבי	מהנדס אזרחי	?
dweiry@zahav.net.il	04-6461896	0505225112	04-6576387	נצרת 16410 ת.ד. 1073			38095		0202466617	אברהם זוירי	אברהם זוירי	אדריכל	?

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
הועדה המקומית	ועדה מקומית מעלה חרמון.
הועדה המחוזית	ועדה מחוזית לתכנון ובניה - מחוז צפון.

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**

פירוט לתמ"מ 2 תיקון מסי 3, אשר ייעדה את השטח למוקד לשירותי נופש - אכסון קשה ושרותי נופש. הקמת בית מלון עפ"י התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אכסון תיירותי וכל הנדרש מהם.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד קרקע משטח ללא יעוד לאזור תיירות ונופש (אכסון מלונאי) ובנית 24 יחידות אירוח עפ"י התקנים הפיזיים לאכסון תיירותי וכל הנדרש מהם. ודרך מוצעת, מתן לגיליזיה למסעדה הקיימת וקביעת זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכני

סה"כ שטח התוכנית - דונם	22.579
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	429.72		+429.72	0	מ"ר	מסעדה
	24		+24	0	חדרים	מלונאות (אכסון מלונאי)
	1106.7		1106.7	0	מ"ר	מורשת.
	209		+209	0	מ"ר	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
דרך מוצעת	001	
חניון	002	
מלונאות (אכסון)	003	

מלונאי		
004	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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
א.	חדרי אירוח וספא במלונית כפרית בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אכסון תיירותי, שרותי מסעדה, מוזיאון למורשת דרוזית ושרותים נלווים לשימושים אלה. המלונית תכלול עד 24 יחידות אירוח, וכי כל שימוש אחר יחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.
4.1.2	הוראות
א.	תנאי למתן היתר בניה הינו אישור שלמשרד התיירות בדבר התכנון הפיזי של המבנים, תנאי למתן היתר בניה משרד הבריאות.
ב.	עיצוב אדריכלי

4.2	שם ייעוד: חניון
4.2.1	שימושים
א.	מגרש המיועד לחניית כלי רכב כולל תכנון צמחיה ונטיעת עצים, חניון של 46 רכב פרטי, 3 רכב לנכים וחניון ל3 אוטובסים.
4.2.2	הוראות

4.3	שם ייעוד: דרך מוצעת ודרך מאושרת.
4.3.1	שימושים
א.	כבישים להעברת כלי רכב, תשתיות תת/ואו על קרקעיות, מדרכות, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.3.2	הוראות
א.	אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך לבד מתקוני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להציב בשטח הדרכים עמודי תאורה וכן להניח בתוואי הדרך קווי תשתיות: חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון, תקשורת וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה חרמון. לא יונחו בתוך הדרך צינור מים, צינור ביוב, כבלים, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל אישור מהנדס הועדה המקומית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי תשי"ט	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	משתח תא (השטח)	צפיפות (יחיד"ד לדונם נטו)	מספר חדרי אירוח	אחוזי בניה (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מודש' מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שמאלי	צדדי- ימני	מתחת	מעל								מתחת לבניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
ע"פ תשי"ט	ע"פ תשי"ט	ע"פ תשי"ט	0	1	7.5	10.32%	לי"ר	לי"ר	לי"ר	10.32%	429.7	0	0	4162	003	מלונאות (אכסון מלונאי)
			1	3	15.0	14.49%	לי"ר	לי"ר	24	32.70%	1361.17	254.47	0	429.7		
			1	1	7.5	2.88%	לי"ר	לי"ר	לי"ר	5.02%	209	9	89.2	1106.7		
										1999.87	0	89.2	263.47		1647.2	סה"כ

* הערה: ניתן יהיה להעביר אחוזי בניה ממשל למפעל הכניסה אל מתחת למפעל באשור וועדה מקומית.
 ** הערה: גובה המבנים יקבע ממפלס +977.53 (מפלס כניסה למסעדה הקיימת והוא מפלס פני קרקע טבעית).

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

- ? תנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- ? תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה/ פקח התעבורה.
- ? תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה וביצוע (כולל תאורה וניקוז) ע"י החברה הלאומית לדרכים לצומת הגישה מדרך מס' 982, ההוצאות הכרוכות בהסדרת הצומת, לרבות הפקעות ופיצויים, יחולו על מבקש היתר בניה.
- ? היתר בניה ינתן לאחר אישור "החברה הלאומית לדרכים" ומשרד התחבורה לתכניות הסדרי התנועה והתימור שבתחום התכנית".

6.2 הנחיות נופיות

- בהתאם להמלצות הנספח הנופי הסביבתי שהוגש לתכנית זו ע"י אדריכל נוף יש להוסיף הוראות והנחיות לביצוע:
1. ביצוע מעטפת עיצובית למניעת נצפות ע"י בחירת צמחיה ירוק עד נשירה בעל נוף וגוון מתאימים לאקלים.
 2. עיצוב דרך הכניסה הראשית ע"י ביצוע מנהרה בנויה מקונסטרוקציה עץ וחוטי ברזל לא מחליד, צמחיה מטפסת בשילוב תאורת גן כנדרש.
 3. עיצוב ע"י נטיעות עצי צל וכיסוי צמחי במשטח החניה, עץ אחד לכל 3 מקומות חניה, כולל תכנון תאורה לא מסנוורת, ומומלץ שמשטח החניה יבוצע באבן משתלבת בגוון אשר ישתלב בנוף הטבעי הסביבתי.
 4. עיצוב כניסות המבנה ע"י צמחיה בעלת נוף עמודי וצר, בשילוב צמחי כיסוי מקומיים.
 5. פרגולות וכדו' במשטח במפלס רצפת המסעדה ובמוקד תצפית יבוצעו מעץ בלבד למעט החיבורים יהיו מפלדה מגולוונת.
 6. קירות מבטון מדרגות יחפו מאבן מקומית בשילוב תאורת גן כנדרש.
 7. צבע חזיתות המבנים: יש להשתמש בצבעים בגוון שיתאים לסביבה הטבעית, שימוש בצבעים בוהקים מסנוורים אסורה בהחלט.
 8. עיצוב הגג כחזית חמישית:
 - א. גג שטוח באישור ועדה מקומית יותר התקנת דודים ומערכת סולארית, מתקנים טכניים ומיכל מים יוסתרו במידת האפשר ולא יהוו מטריד ויזואלי סביבתי.
 - ב. גג משופע, באישור ועדה מקומית יותר התקנת מערכת סולארית תותקן בהתאם לשיפוע הגג, מערכות טכניים אחרים יותקנו ויוסתרו בחלל הגג, שימוש בגגות אסבסט / בד אסורה בהחלט. בכל מקרה צבע הגג ומתקנים הנ"ל יהיו בגוון המתאים לטבע והסביבה.
 9. המשטח מדרום המסעדה רחבה כ" 5.0 מ', ירוצף באבן משתלבת בתוספת פרגולה מעץ גושני ברוחב עד 4.0 מ', נתמכת בקיר המסעדה בשילוב צמחיה מטפסת ותאורת גן מתאימה.
 10. שטח פתוח מזרחית למסעדה קיימת אפשרות הקמת מוקד תצפית ע"י הקמת פרגולה וספסל קשתי מעץ המשתלב עם הטופוגרפיה הקיימת, עם ביצוע יישור מזערי.
 - הגישה תהיה ע"י שביל תחום באבן מקומית עם מצעים מהודקים ושכבת טוף בהתאם. מצפון לשטח זה ובטופוגרפיה מתונה מומלץ להקים אזור בילוי ו/או אזור משחקים ו/או נטיעות עצי פרי (תפוחים, דובדבנים), יהיו שלימות למעטפת עיצובית.
 11. על היזם אחזקת השטח והמבנה בצורה שוטפת ועפ"י הוראות הרשות המוסמכת.

6.3 היטל השבחה

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

6.4 הוראות נציבות המים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית כך שיהיה תאום עם הרשות ההידרולוגית.

6.5 חניה

<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר.</p> <p>? דרכים וחניות:</p> <p>א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית הדרכים הגובלת בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / מפקח התחבורה המחוזי.</p> <p>ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ג. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו ממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>*** הערה: יש לתת את הדעת לתכנון אזור החניה כולל תכנון צמחיה ונטיעת עצים ולהטמיע בנספח הבינוי המצורף.</p>

6.6 עתיקות

<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 אי לחוק העתיקות תשל"ח.</p>
--

6.7 ניקוז

<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז כנרת.</p>

6.8 ביוב

<p>תנאי לקבלת היתר בניה עפ"י תכנית זו יהיה חיבור בפועל של שפכי האתר למאסף ראשי של המועצה המקומית ולפי תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.</p>
--

6.9 עודפי עפר:

<p>אין לערום ערמות עפר מחוץ לתחום התכנית, יש לטפל ולהימנע עד כמה שניתן משפכי עפר במדרונות. אדמה חקלאית, ניתן לפנות לשטח מתאים באישור ועדה מקומית.</p>

6.10 אשפה

<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>לא ייתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מיקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה.</p> <p>לא ייתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
--

6.11 הוראות הג"א

<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממי"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>
--

6.12 כבוי אש

<p>קבלת התייחבות ממבקשי היתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>

6.13 הוראות אדריכליות

<p>תנאי למתן היתר בניה להתייחס לחמרי גמר בחזיתות, שיטות בידוד ואיטום בקירות, שילוב בין בניה ופיתוח ושמירה על צורה חזיתית מקובלת לפי עקרונות תכנוניות:</p> <p>1- שימוש בצבע/גוון המבנה להשתלבותו בסביבה.</p>

- 2- יש להימנע עד כמה שניתן מעבודות חפירה ומלוי בעת התכנון והבנייה.
 3- יש להימנע מעקירת עצים למעט המקומות בהם תתרחש בנייה.
 4- גובה הקירות התומכים לא יעלה על 3.0 מ', הקירות התומכים יצופו אבן מקומית.
 5- יש לתכנן את המבנים בצורה המיטבית להשתלבותם בסביבה: אין להשתמש בצבעים שאינם "טבעיים" או חומרים היוצרים בוהק או סנוור.
 6- יש לטעת בן גבולות המגרש לקוי הבניין עצים וצמחיה אשר תיצור הסתרה ותתרום להשתלבות המתחם בסביבה תוך השארת "חלונות צפייה" לנוף מהמתחם החוצה.
 7- מנועי מזגנים, דודי חימום המים מערכות סולאריות ומתקנים טכניים יתוכננו בצורה שיהיו מוסתרים ולא יצרו מפגע אסתטי.

6.14 איכלוס

תנאי לאיכלוס יהיה השלמת ביצוע הצומת עם דרך מס' 982 לפי תכנית שתאושר ע"י החברה הלאומית לדרכים.

6.15 חשמל

הוראות בנושא 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. תחנות השנאה
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות 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 לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני /מהכבל/ מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 16-110 ק"ו :
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

6.16 איכות סביבה :

תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם המשרד לאיכות סביבה בנושאים הבאים:

- א. הנספח הנופי הסביבתי
- ב. הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ג. פינוי פסולת.
- ד. תכניות מיקום מכולת לאצירת אשפה ופסולת, יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר בניה.

תנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. הועדה המקומית תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העוללים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

6.17 מבנים להריסה .

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6.18 מבנים קיימים .

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחיים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.19 תנאים לביצוע התכנית .

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

6.20 סידורים לנכים .

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

6.21 ניצול מיטבי של מי נגר עילי .

מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.22 חיזוק מבנים

היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחס עם התוספות, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א') לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008.

6.22 אי חסימת נוף

לאורך קווי אי-חסימת מראה הנוף המסומנים בתשריט לאורך דרכים ובנקודות תצפית לא יותרו בניה או נטיעה או כל פעולה אחרת אשר יכסו את השטח בצפיפות וברציפות, או יצרו קו נמשך וימנעו את התצפית החופשית כלפי הכיוון המסומן בתשריט מגובה עין אדם בנסיעתו על דרך או בעומדו בנקודת תצפית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תשתיות ושלדה	
2	ביצוע פיתוח דרך גישה וחניון	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 4 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
26.7.11			35455047	שופי סלים	מגיש התוכנית
26.7.11			055820807	שופי סאלח	
26.7.11			35455047	שופי סלים	יזם בפועל (אם רלבנטי)
26.7.11			055820807	שופי סאלח	
26.7.11			35455047	שופי סלים	בעלי עניין בקרקע
26.7.11			055820807	שופי סאלח	
21.7.11		מעלה חרמון			ועדה מקומית
			028350122	אבו ג'בל פארס	מודד
26.7.11			033687054	טרביה בהאא	עורך התכנית

21/07/2011

עמוד 15 מתוך 23

--	--	--	--	--	--

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.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
v		האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	v	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: __ 1-נספח נופי סביבתי 2- נספח תנועה 3-נספח ביוב 4-תכנית בינוי		
v		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	v	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	v	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	v	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	v	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	v	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	v	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	v	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	v	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	v	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	v	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	v	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	v	שם התוכנית	1.1	
	v	מחוז		
	v	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	v	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	v	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	v	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	v	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	v	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	v	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	v	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	v	
		• שמירת מקומות קדושים	v	
	• בתי קברות	v		
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	v		
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	v	
	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)	v	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	v	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	v	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	v	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי? ⁽⁵⁾	v	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	v	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	v	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחית מוסד התכנון.

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

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי כמינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

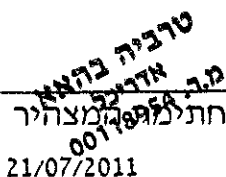
v	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?		
v	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה טרביה בהא _____ (שם), מספר זהות _____ 033687054, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' _____ ג/16657 ששמה מרכז תיירות ונופש ברכת רם ע"ש סלים שופי וסאל _____ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון _____ 00118954.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. אבו ג'בל פארס מודד מוסמך מדידות עדכניות.
 ב. אברהים דוירי--- אדריכל נוף---נספח נופי סביבתי.
 ג. סאמר זועבי----- יועץ תנועה ומהנדס אזרחי---נספח ותכנית תנועה.
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.



 טרביה בהא
 מ.ב. אדריכל
 חתום המצהיר
 00118954
 21/07/2011

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אברהים דוירי_(שם), מספר זהות _020246617_, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/16657_ ששמה _מרכז תיירות ונופש ברכת רם ע"ש שופי סלים וסאלח_ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _אדריכלות נוף_ ויש בידי תעודה מטעם_משרד עבודה והרווחה_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 38095__
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _נספח נופי סביבתי__ 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

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית
--

אני החתום מטה סאמר זועבי (שם), מספר זהות _026243360_, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/16657_ ששמה _מרכז תיירות ונופש ברכת רם ע"ש שופי סלים וסאלח_ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _הנדסה אזרחית_ ויש בידי תעודה מטעם _משרד עבודה והרווחה_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 88109__.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _נספח ותכנית תנועה__ 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

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 16657/ג

(בעת המדידה המקורית)

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

חתימה	1029 מספר רשיון	אבו ג'יבל פארס שם המודד המוסמך
-------	--------------------	-----------------------------------

(בעת עדכון המדידה)

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

חתימה	1029 מספר רשיון	אבו ג'יבל פארס 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	1029 מספר רשיון	אבו ג'יבל פארס 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			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	תאריך תכנון האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	? התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	? התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	? התוספת אינה חלה.		

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

ערר 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.