

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18895

שם תוכנית: ליד נוה זיו - יעוד קרקע לאטרקציה תיירותית (מרכז מבקרים).

הועדה
 13-02-2013
 ב.מ.י.ר. הועדה המקומית לתכנון ובניה

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 18895 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה ביום 27.11.12 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אלכס שפול, אג"מ.מ.י.ר. הועדה המקומית</p>	<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה הגליל תכנית מס' 18895/2 הועדה המקומית משיבתה מס' 3/2010 מיום 28.4.10 החליטה להמליץ על הפקדת התכנית והקובה לעיל. מנהל הועדה יושב ראש הועדה</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 18895 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום.....</p>	

דברי הסבר לתוכנית

במגזר הכפרי בכלל ובאזורי קו עימות בפרט, הולך ומתפתח בעשור אחרון ענף כלכלי חדש הקרוי תעסוקה לא חקלאית. מרבית המיזמים שמוקמים בתחום זה מבוססים על לינה כפרית. עם הזמן הסתבר שאין מספיק אטרקציות תיירותיות כדי לתת מענה לדרישות של הנופשים הבאים להתארח. תכנית זו מציעה אטרקציה תיירותית הבאה להשלים את החוויה של השהייה בגליל, ע"י חשיפה של ענף הזית בפני נופשים ומטיילים הפוקדים את האזור. להלן תיאור קצר של הפרוייקט המוצע:

המטרה:

הקמת מרכז מבקרים, בו יוצגו התהליכים החקלאיים והביו טכנולוגיים לעיבוד תוצרת חקלאית למוצר סופי.

אבני דרך מנחים:

- דגש על גידול צמחים ועצים מהסביבה הגלילית
- עיבוד התוצרת מהצמחים והעצים למוצר סופי טבעי

המרכז יכלול:

1. גידול של התוצרת החקלאית הבסיסית לעיצוב המוצר.
הגינה מסביב תהיה מבוססת על צמחים רפואיים ועצים המשמשים לצורך הדגמה למבקרים.
2. עיבוד התוצרת החקלאית לצורך הכנת תמציות ושמונים מצמחים ארומטיים הגדלים בסביבה וידועים בשימוש הרפואי שלהם.
3. טכנולוגיית עיבוד המוצר.
טכנולוגית הייצור תהיה מבוססת על הדגמה ושימוש בתהליכים ישנים וחדשים.
4. תצוגה ומכירה.
- לצרכים טיפוליים
- לצרכים תזונתיים
5. ייעוץ והדרכה בשימוש במוצרים הסופיים.
- טיפוליים
- לצרכים תזונתיים
6. מזנון / מסעדה לשירות המבקרים.
דגש יושם על תפריט המבוסס על מאכלים מקומיים, תוך כדי ניצול חומרי גלם מהסביבה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

ליד נוה זיו - יעוד קרקע לאטרקציה תיירותית (מרכז מבקרים).

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

18895/ג

מספר התוכנית

5,187 מ"ר.

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 2/13

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

לא רלבנטי

היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

ללא הסכמה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית

מעה הגליל	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 תזונים כלליים
217.150	קאורדינטה X	
770.200	קאורדינטה Y	

1.5.2 תיאור מקום צמוד לגבול המערבי של תכנית מס' ג/13976 התקפה.

מוא"ז מעלה יוסף	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	

עכו	נפה	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
ליד נוה זיו	יישוב	
לא רלבנטי	שכונה	
לא רלבנטי	רחוב	
לא רלבנטי	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18667	מוסדר	חלק מהגוש	34	22, 21

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לא רלבנטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 22	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	יער טבעי לטיפוח. התקבלה הקלה מתמ"א 22 מועדה מחוזית ביום 15/12/2010.	4363	19/12/95
תמ"א 35	כפיפות	תשריט המרקמים: מרקם שמור משולב על רקע שטח בנוי ויער ויעור	5474	27/12/05
		תשריט הנחיות סביבתיות: רגישות נופית-סביבתית גבוהה ושימור משאבי מים		
תמ"מ 9/2	כפיפות	תשריט ייעודי הקרקע: ישוב כפר/קהילתי	5696	03/08/07
		תשריט הנחיות סביבתיות: שטח ללא רגישות סביבתית ובעל חזירות גבוהה למשקעים		
13976/ג	גובלת	תכנית זו גובלת עם תכנית ג/13976	5432	31/08/05

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רודי ברגר	02/13	לא רלבנטי	24	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר	02/13	1	לא רלבנטי	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר	02/13	1	לא רלבנטי	1:500	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	פיהם מחויל	08/11	לא רלבנטי	7	לא רלבנטי	מחייבת	טבלת הקצאה ואזון

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.

05/02/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 24

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

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	מקטע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כחובת	טלפון	סלולרי	פקס
לא רלבנטי	לא רלבנטי	אלביר ליוס	052433554	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	ת.ד. 385, מעליא. 25140.	04-9972414	050-4445735	04-9972414

1.8.2 יזם במתל

דוא"ל	מקטע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כחובת	טלפון	סלולרי	פקס
לא רלבנטי	לא רלבנטי	אלביר ליוס	052433554	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	ת.ד. 385, מעליא. 25140.	04-9972414	050-4445735	04-9972414

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקטע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כחובת	טלפון	סלולרי	פקס
tzafontchnun@mimi.gov.il	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	ת"ד 580, צרת עלית. 17105.	04-6558211	לא רלבנטי	04-6558266
לא רלבנטי	לא רלבנטי	אסעד נגיב חנא ליוס	2085796	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מעליא. 25140.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי
לא רלבנטי	לא רלבנטי	נאיל נגיב חנא ליוס	2085797	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מעליא. 25140.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי
לא רלבנטי	לא רלבנטי	פרחה מיכאל ליוס	2085844	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מעליא. 25140.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי
לא רלבנטי	לא רלבנטי	קלוד סטרוס ליוס	5857993	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מעליא. 25140.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי
לא רלבנטי	לא רלבנטי	רדא בוטרוס ליוס	5948122	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מעליא. 25140.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי
לא רלבנטי	לא רלבנטי	דוניא בוטרוס ליוס	2321843	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מעליא. 25140.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי
לא רלבנטי	לא רלבנטי	סובחי בוטרוס ליוס	2764241	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מעליא. 25140.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי
לא רלבנטי	לא רלבנטי	מוכאל סטרוס ליוס	2637971	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מעליא. 25140.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקטע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כחובת	טלפון	סלולרי	פקס
nudarch@013net.net	אדריכל	רודי ברג	015463839	34069	לא רלבנטי	לא רלבנטי	ת"ד 7963, חיפה. 31700.	04-8362005	050-568869	04-8383425
fahimakhoul@yahoo.com	שמוא	מהים מחול	020840153	1653	לא רלבנטי	לא רלבנטי	ת"ד 6752, פקיעין. 24914.	04-9976862	052-2699563	04-9974913
sadiq@012.net.il	מועד מוסמך	סאדק חמיסה	02637695	966	לא רלבנטי	לא רלבנטי	ת"ד 287, מעליא. 25140.	04-9575346	052-3383933	04-9575346

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.

הגדרת מונח	מונח
מוקד התכנסות לקהל מבקרים, המיועד לחשוף בפניהם פעילות של הפקה ועיבוד של תוצרת חקלאית באמצעים חזותיים ואחרים, את מוצריו ואת הרעיון שעומד מאחורי פעילותו.	מרכז מבקרים

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**

לאפשר הקמתו של מרכז מבקרים לענף הזית ומוצריו.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

יעוד קרקע לאטרקציה תיירותית (מרכז מבקרים) ודרך.
קבלת הקלה מתמ"א 22.
קביעת השימושים המותרים בכל תא שטח.
קביעת זכויות והוראות בנייה.
איחוד וחלוקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	5.187 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לא רלבנטי	570	לא רלבנטי	+ 570	0	מ"ר	אטרקציה תיירותית

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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
הנחיות מיוחדות	רדיוס מגן	אתר עתיקות	
לא רלבנטי	300	לא רלבנטי	300
לא רלבנטי	200	לא רלבנטי	200
לא רלבנטי			דרך מוצעת

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	מ"ר	אחוזים	מ"ר
75.26	3,904	100.00	5,187
24.74	1,283		
100.00	5,187	100.00	5,187

↓

שטח ללא תכנית מפורטת	יעוד
	סה"כ
	5,187

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: אטרקציה תיירותית, תא שטח מס' 300	
4.1.1 שימושים	
א. גינון, גן בוטני לצמחי מרפא ולצמחייה אופיינית לאזור והדגמה של תהליך הפקת התוצרת החקלאית.	
ב. הדגמה של עיבוד התוצרת החקלאית לצורך הכנת תמציות ושמונים מצמחים ארומטיים הגדלים בסביבה וידועים בשימוש הרפואי שלהם כגון: שמן זית.	
ג. הדגמת טכנולוגיות ייצור עתיקות וחדישות של המוצרים הסופיים.	
ד. תצוגה, מתן ייעוץ, הדרכה ומכירה של מוצרים לצרכים טיפוליים ותזונתיים.	
ה. חנייה, שבילים, רחבת כניסה, מבואה, חדר התכנסות, חדרים/אולמות/מתחמי תצוגה והדגמה, דוכן מכירה, שירותים סניטריים, מרחב מוגן, מחסן, רהוט גן וגדר היקפית.	
ו. מזנון/מסעדה ייעודית המבוססת על מאכלים ייחודיים המופקים מתשומות מהסביבה הקרובה.	
4.1.2 הוראות	
א. עיצוב אדריכלי. חומרי החיפוי במבנה יהיו אבן, עץ וזכוכית. השילוט ייבנה ממערכת תמך מעץ או אבן ומשטחי הכיתוב מחומרים עמידים לאורך זמן. רהוט גן כגון ספסלים, שולחנות, מתקני הצללה ופחי אשפה ייבנו מעץ או מעטפת עץ ו/או אבן ו/או מתכת.	
ב. הוראות פיתוח. הבניה תבוצע בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה כתנאי להוצאת היתר בניה. כן תוגש תכנית פיתוח ושיקום נופי לאישור הועדה המקומית. בתכנית זו יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצרות, קירות תומכים, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות, חניות, מדרגות, פתרונות ניקוז, תשתית ואשפה. השטח יתוחם ע"י גדר טבעית או מלאכותית המותאמת לאופי הסביבה. שבילים להולכי רגל יהיו על מרצפי אבן, או אספלט עם שולי אבן או תשתית אגרגאטים. ליד מקטעים המשולבים במדרגות ישולבו תוואים חליפיים המתאימים לנכים ומוגבלים. קירות תומכים יבוצעו בגבהים שלא יעלו על 1.5 מטר ובאם ידרש יבוצעו מספר קירות בדירוג, שיאפשרו שילוב צמחיה במרווחים האופקיים שבין הקירות. פתוח קרקע סביב המבנה יעשה בהתאם לטופוגרפיה הטבעית כך שהגובה הסופי של הקרקע במרחק 3 מ' מהמבנה ישתווה לקרקע הטבעית.	

4.2 שם ייעוד: דרך מוצעת, תא שטח מס' 200	
4.2.1 שימושים	
א. כבישים, מדרכות, נסיעות ומעבר קווי תשתית הנדסית.	
4.2.2 הוראות	
א. אסורה כל בניה.	

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע .5

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	תכנית משטח (%)	מספר יחיד מספר	אחוזי כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מי"ר/אחוזים		גודל מגרש (מי"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידד- צידד- שמאלי	צידד- ימני	קדמי	מתחת לקניסה							מתחת לקובעות	מתחת לקניסה הקובעות			
(3)	(3)	(3)	(2)	(2)	5.5	-	15.37	-	15.37	600 מי"ר	מתחת לקניסה הקובעות	מכל לקניסה הקובעות	3,904	300	אטרקציה תיירותית

(1) תנובה המבטיח של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או התפרדה, תוכנית הבנין השנייה, מן התקופה הנמוכה ביותר של המבנה.
 (2) ועדה מקומית ושאלת לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בכלד ובתנאי שסח"כ אחוזי הבניה ומסמך.
 (3) עניין התשריט.

05/02/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 12 מתוך 24

6. הוראות נוספות**6.1 ביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך ועמידה בערכים המותרים להזרמה למערכת הביוב הציבורית.

6.2 ניקוז

- תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- את השימושים המקורים המפורטים בסעיף 4.1.1.4 א-ג' ניתן לחברם למערכת הניקוז.
- הנגר העילי מהשטחים המיועדים לשימושים אשר אינם מקורים המפורטים בסעיפים 4.1.1.4 א-ג' יופנו אל בריכת איסוף באתר, שם יעברו טיפול מקדים לפני הזרמתם לסביבה כתנאי למתן היתר בניה. יש להתקין מערכת ניטור במוצא בריכת האיסוף, ולוודא כי המים המוזרמים לסביבה עומדים בתקנות וועדת ענבר להזרמה לנחלים.

6.3 אספקת מים

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

6.4 סידורי תברואה

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.

6.5 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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי 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 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 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35 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
-	בתיאום 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 ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6. הוראות בנושא קווי תקשורת

קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.

6.7. הוראות חנייה

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

6.8. היטל השבחה

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

6.9. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

6.10. חלוקה ורישום

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

תוך 8 חודשים 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.

6.11. מיגון אקוסטי

על בעלי המקום לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, התשי"ן. במידה ויתברר כי ישנם מטרדים אקוסטיים לתושבי האזור הנובעים מיישום התכנית, תוטל האחריות לביצוע המיגון האקוסטי על בעלי המקום.

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. שירותי כבאות

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

6.14. שימור וניצול מי נגר עילי

תכנון שטחים המיועדים לשימושים המופיעים בסעיפים 4.1.1 ד"ה', בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.15. פרוגרמה

שימוש	שטח ברוטו (מ"ר)
מסחרי:	
מסעדה ומזנון	125
חנות מכירה	25
סה"כ שטח מסחרי:	150
אטרקציה תיירותית:	
כניסה והמתנה	30
שירותים סניטריים	20
אולם תצוגה	70
משרדים	30
בדיקות	40
אולם לתמציות ושמיים	70
אולם לסבונים	80
אולם לקרמים ומשחות	60
אריזה וביקורת	20
תוצרת גמורה	30
סה"כ שטח לאטרקציה תיירותית:	450
סה"כ שטח	600

6.16. גמישות

- א. לא ניתן יהיה להמיר שטחים המוקצים לטובת אטרקציה תיירותית לשטחי מסחר. שינוי כזה יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
- ב. ניתן יהיה להמיר שטחי מסחר לטובת אטרקציה תיירותית.

6.17. גישה לציבור

מרכז המבקרים יהיה נגיש ופתוח לציבור הרחב משך כל שעות הפעילות של המתקן.

6.18. שמירה על עצים בוגרים

על תאי השטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים כ-"עץ לשימור" יחולו ההוראות הבאות:

- לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. יישמרו 3 עצים בוגרים.
- היתר בנייה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- יש להתרחק מהעץ בזמן עבודות פיתוח ותשתיות. מרחק מזערי בין העץ לתשתיות 2 מ'.
- עץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ובין האלמנטים ההנדסיים בפרוייקט, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- קו בניין מעץ לשימור, אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
- בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.
- במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

6.19. היתר בנייה

תנאי לקבלת היתר בנייה הוא אישור המשרד, להגנת הסביבה או איגוד ערים לאיכות סביבה גליל מערבי. אישור תכנית הפיתוח והשיקום הנופי ע"י הועדה המקומית יהווה תנאי למתן היתר בנייה.


7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

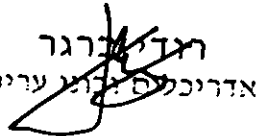
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי


7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 6/2/13	חתימה:  הנרי ליוס, עו"ד-דין ר.מ. 16203	שם: אלביר ליוס	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: לא רלבנטי	תאגיד/שם רשות מקומית: לא רלבנטי		

תאריך: 5/2/13	חתימה:  רודי ברגר אדריכלים ילונג ערים	שם: רודי ברגר	עורך התוכנית
מספר תאגיד: לא רלבנטי	תאגיד: לא רלבנטי		

תאריך: 6/2/13	חתימה:  הנרי ליוס, עו"ד-דין ר.מ. 16203	שם: אלביר ליוס	יזם בפועל
מספר תאגיד: לא רלבנטי	תאגיד: לא רלבנטי		

תאריך:	חתימה:	שם: לא רלבנטי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: לא רלבנטי	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		

תאריך:	חתימה:	שם: לא רלבנטי	רשות מקומית
מספר תאגיד: לא רלבנטי	תאגיד/שם רשות מקומית: המועצה האזורית מעלה יוסף		

רשימת תיוג - טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/18895 שם התוכנית: ליד נוה זיו - יעוד קרקע לאטרקציה תיירותית (מרכז מבקרים)

עורך התוכנית: רודי ברגר תאריך: 5/2/13 חתימה: רודי ברגר
 אדריכלים זרונני ערים

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 וכ"ו?		
		אם כן, פרט: <u>נספח בינוי וטבלת הקצאה ואיזון.</u>		
	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 (תרשימי התמצאות כללית ותרשימי הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽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	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת - "תחיות לעריכת תשריט התוכנית."
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• 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	צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
V		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות

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

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובתנחות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של כשרד הפנים.

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

V		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		
V		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	V	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה רודי ברגר (שם), מספר זהות 015463839, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ג/18895 ששמה ליד נוה זיו - יעוד קרקע לאטרקציה תיירותית (מרכז מבקרים) (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 36069.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - א. פהים מחיול שמאי מקרקעין טבלת הקצאה ואיזון
 - ב. לא רלבנטי
 - ג. לא רלבנטי
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.

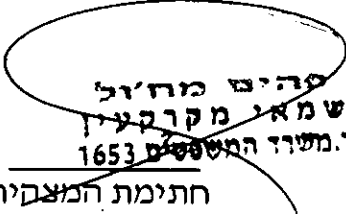
רודי ברגר
אדריכלים ויזמוני ערים
חתימת המצהיר

5/2/13
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה פהים מחיול (שם), מספר זהות לא רלבנטי,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18895 ששמה ליד נוה זיו - יעוד קרקע לאטרקציה תיירותית (מרכז מבקרים) (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום שמאות מקרקעין ויש בידי תעודה מטעם משרד המשפטים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 1653 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום לא רלבנטי שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים טבלת הקצאה ואיזון 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.



 פהים מחיול
 שמאי מקרקעין
 משרד המשפטים 1653
 חתימת המצהיר

7.2.2013
 תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/18895

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 1/4/2010 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר : מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

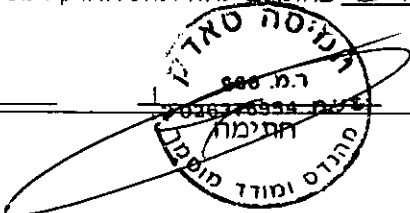
<u>8.2.13</u> תאריך	<u>966</u> מספר רשיון	<u>סאדק ח'מיסה</u> שם המודד
------------------------	--------------------------	--------------------------------



2. עדכניות המדידה

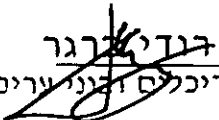
הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 2.1.13 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>8.2.13</u> תאריך	<u>966</u> מספר רשיון	<u>סאדק ח'מיסה</u> שם המודד
------------------------	--------------------------	--------------------------------



נספח הליכים סטטוריים

תוכנית מספר: ג/18895 שם התוכנית: ליד נוה זיו - יעוד קרקע לאטרקציה תיירותית (מרכז מבקרים)

עורך התוכנית: רודי ברגר תאריך: 5/2/13 חתימה:  אדריכלים זענין ערים

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

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 מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור 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.